

341.016  
Dewi  
p ei

**PERANAN NOTARIS/ PPAT SEBAGAI PEJABAT UMUM  
DALAM PEMBUATAN AKTA LAIN YANG BERKAITAN  
DENGAN PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN DI  
KOTA SEMARANG**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Pasca Sarjana**

**Magister Kenotariatan**



**Disusun oleh :**

**IGA GANGGA SANTI DEWI, S.H  
NIM : B4B.OO.2107**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2004**

# **HALAMAN PENGESAHAN**

## **PERANAN NOTARIS/ PPAT SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM PEMBUATAN AKTA LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN DI KOTA SEMARANG**

### **TESIS**

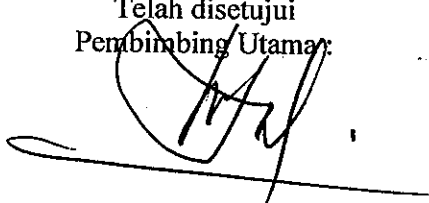
**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Pasca Sarjana**

**Magister Kenotariatan**

**Disusun oleh :**

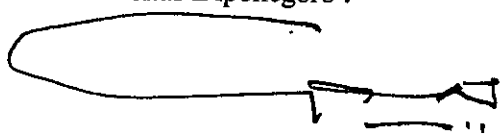
**IGA GANGGA SANTI DEWI, S.H  
NIM : B4B.OO.2107**

Telah disetujui  
Pembimbing Utama:



**H.Achmad Busro, S.H, Mhum  
NIP.130.606.004**

Mengetahui  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro :



**Prof. IGN Sugangga, S.H  
NIP.130 359 063**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Juli 2004

Penulis

(IGA GANGGA SANTI DEWI, SH)

## **ABSTRAKSI**

### **Peranan Notaris /PPAT Sebagai Pejabat Umum Dalam Pembuatan Akta Lain Yang Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit Perumahan Di Kota Semarang**

**Oleh :**

**IGA GANGGA SANTI DEWI, SH**

Sesuai dengan bunyi Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN) tentang kedudukan dan pekerjaan notaris sebagai pejabat umum maupun Pasal 17 PJN tentang sumpah dan janji jabatan notaris dan berdasarkan pendapat dari para sarjana, maka seharusnya notaris tidak hanya cukup memperhatikan ketentuan-ketentuan dari peraturan yang hanya berlaku baginya ataupun akta-akta yang dibuatnya atas permintaan para pihak. Namun sebagai pejabat publik, notaris juga harus memperhatikan pula aspek-aspek peraturan umum yang timbul baik karena jabatannya maupun dari akta-akta yang dibuatnya.

Ia diangkat oleh pemerintah dan memberikan jasa untuk kepentingan umum. Notaris sebagai PPAT (Notaris/PPAT) sebagai pejabat publik diangkat oleh dan ditentukan dimana ia berpraktek oleh pemerintah (c.q Menteri Kehakiman dan atau Kepala Badan Pertanahan Nasional / Menteri Agraria) Akan tetapi kepadanya tidak diberlakukan ketentuan Undang-undang tentang kepegawaian umum.

Di dalam tesis ini penulis mengambil judul mengenai "Peranan Notaris /PPAT Sebagai Pejabat Umum Dalam Pembuatan Akta Lain Yang Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit Perumahan Di Kota Semarang." Penelitian dalam tesis ini dibatasi hanya pada pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan (KPR) di kota Semarang.

Dalam praktek para Notaris /PPAT dalam menjalankan tugasnya sering dihadapkan kepada ketentuan undang-undang yang pengertian /penafsirannya di kalangan sarjana berbeda-beda walaupun utamanya sama yaitu pekerjaan Notaris /PPAT itu meluas dari tugas jabatan yang berlaku baginya.

Berangkat dari Pasal 1 dan Pasal 17 PJN dan pendapat dari para sarjana, Notaris/PPAT hendaknya juga bertindak sebagai penasehat hukum bagi para pihak dalam arti tidak terbatas pada isi akta, tetapi juga aspek-aspek hukum yang mungkin timbul dari akta yang dibuatnya.

# **ABSTRACT**

## **THE ROLE OF NOTARY PUBLIC/PPAT AS PUBLIC OFFICIAL IN ANOTHER DOCUMENT PRODUCTION RELATED TO THE HOUSING CREDIT AGREEMENT IN SEMARANG CITY**

**By  
IGA GANGGA SANTI DEWI, SH**

The base on paragraph 1 and 17 of Peraturan Jabatan Notaris (PJN) and the scientist opinion that Notary Public/PPAT must pay attention the rules which are related to their function. Beside that as public official, Notary Public must pay attention about aspects of the public rules which related to their function or document that they made.

Notary Public/PPAT as a public official are appointed and permitted to practice by a government (c.q. Ministry of justice or Ministry of Agrarian).

The title of this thesis is "THE ROLE OF NOTARY PUBLIC/PPAT AS PUBLIC OFFICIAL IN ANOTHER DOCUMENT PRODUCTION RELATED TO THE HOUSING CREDIT AGREEMENT IN SEMARANG CITY." The research in this thesis is limited to the production of another document related to the housing credit agreement (KPR) in Semarang City.

In fact Notary Public/PPAT are always presented before the law which have many interpretation so the activity of Notary Public/PPAT are larger than their function.

The base on paragraph 1 and 17 PJN and the scientist opinion that Notary Public/PPAT must be law adviser for clients not only about the content of document but also aspects of law which related to dokument.

## **KATA PENGANTAR**

Assalamualaikum Wr .Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul :

**“PERANAN NOTARIS IPPAT SEBAGAI PEJABAT  
UMUM DALAM PEMBUATAN AKTA LAIN YANG  
BERKAITAN DENGAN PERJANJIAN KREDIT  
PERUMAHAN DI KOTA SEMARANG.”**

Penulisan Tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis merasa Tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena keterbatasan waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad serta rasa keingintahuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Penulis sangat menyadari, bahwa Tesis ini dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak.

Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima dengan baik dalam studi maupun dari tahap penulisan sampai Tesis ini selesai tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang dan membantu penulis saat penelitian guna penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Bapak Prof. I.G.N Sugangga, SH, Ketua Program pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang dan Rr. Suhartati sebagai orang tua penulis yang dengan sabar memberikan dorongan semangat dalam menyelesaikan Tesis ini.
2. Bapak H.Achmad Busro, SH, MHum, selaku Dosen Pembimbing Utama Tesis ini yang selalu memberikan waktu dan dengan sabar membimbing penulis.

3. Bapak R. Suharto, SH, MHum, selaku Sekretaris Program Studi Magister kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang yang telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
4. Bapak Ery Agus Priyono, SH, MS, yang telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
5. Bapak Suradi, SH, Mhum, yang juga telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
6. Bapak Suyanto, SH, Notaris/PPAT di Semarang, selaku Ketua Ikatan Notaris Indonesia se Jawa Tengah yang telah banyak memberikan waktu dan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
7. Suami saya Ir. Adrianto Baskoro dan kedua anak penulis ananda Muhammad Zaky Adriansa dan Jaya Lesmana Adriansa yang dapat memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Karena penulis menyadari kurang sempurnaan dalam penulisan Tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis



menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca  
sekalian untuk kesempurnaan Tesis ini.

Semoga penulisan Tesis ini dapat memberikan manfaat yang  
positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya  
dan untuk perkembangan ilmu bidang kenotariatan pada  
khususnya.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Semarang, Mei 2004.

Penulis

**(IGA Gangga Santi Dewi, SH)**

*"Demi Matahari dan Cahayanya di pagi hari  
dan Bulan apabila mengiringinya  
dan siang apabila menampakkannya  
dan malam apabila menutupinya  
dan langit serta pembinaannya  
dan jiwa serta penyempurnaannya  
Maka Allah mengilhamkan kepada jiwa itu  
Jalan kefasikan dan ketakwaannya  
Sesungguhnya beruntunglah orang yang mensucikan jiwa itu  
dan merugilah orang yang mengotorinya ..... "*

*( QS Asy Syams )*



# DAFTAR ISI

**HALAMAN JUDUL**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERNYATAAN**

**ABSTRAKSI**

**KATA PENGANTAR**

**DAFTAR ISI**

## **BAB I PENDAHULUAN**

1. Latar Belakang Masalah .....	1
2. Pembatasan Masalah .....	1
3. Perumusan Masalah .....	8
4. Tujuan Penelitian .....	9
5. Kegunaan Penelitian .....	10
6. Sistematika Penulisan .....	11

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

<b>A. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN .....</b>	<b>14</b>
1. Perjanjian Pada Umumnya.....	14
1.1. Pengertian Perjanjian.....	14
1.2. Syarat sahnya Perjanjian .....	17
1.3. Asas-asas Perjanjian.....	19
1.4. Unsur Perjanjian .....	20
1.5. Akibat Perjanjian .....	20
1.6. Penafsiran Perjanjian .....	21
2. Perjanjian Kredit Bank.....	22
2.1. Pengertian Kredit.....	22
2.2. Kredit Sebagai Usaha Perbankan.....	28
2.3. Bentuk Perjanjian Kredit.....	32

3	Perjanjian Kredit dibawah tangan yang dilegalisasi dan diwaarmerring Notaris .....	32
4	Perjanjian Perjamian Kredit Perumahan .....	38
4.1	Hak Tanggungan .....	38
4.2	Hak Guna Bangunan (HGB) Sebagai Obyek Hak Tanggungan.....	41
4.3	Jaminan Kredit Dengan Hak Guna Bangunan.....	42
4.4	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) .....	44
4.5	Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) .....	48
<b>B.</b>	<b>TINJAUAN TENTANG BANK .....</b>	<b>53</b>
1.	Lembaga Keuangan Perbankan.....	53
2.	Perjanjian Standart Bank.....	55
3.	Kewajiban Membaca Isi Perjanjian Kredit Bank.....	57
4.	Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank .....	59
5.	Perjanjian Jaminan Pemberian Kredit Bank .....	61
6.	Peranan Notaris/PPAT dalam Perbankan .....	64
<b>C.</b>	<b>TINJAUAN TENTANG NOTARIS .....</b>	<b>66</b>
1.	Pengertian Notaris .....	66
2.	Peraturan Jabatan Notaris (PjN) .....	71
3.	Kode Etik Notaris (KEN) .....	73
4.	Pembuatan Akta Otentik.....	74
5.	Pengawasan Notaris di Indonesia.....	82
6.	Notaris Yang Merangkap Jabatan Sebagai PPAT(Notaris/PPAT) .....	86
7.	Peranan Notaris .....	87
<b>D.</b>	<b>TINJAUAN TENTANG PPAT.....</b>	<b>89</b>
1.	Pengertian PPAT.....	89
2.	Pihak-pihak Yang Dapat Diangkat Menjadi PPAT.....	90
3.	Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT.....	92
4.	Wilayah Hukum PPAT.....	93
5.	Peranan PPAT .....	95

6.	Akta Otentik Yang Dibuat PPAT.....	97
7.	Pembuatan Akta oleh PPAT.....	99

### **BAB III. METODE PENELITIAN**

A.	Metode Pendekatan .....	101
B.	Ruang Lingkup dan Lokasi Penelitian.....	102
C.	Tahap-tahap Penelitian .....	102
D.	Populasi dan Sampel .....	104
1.	Populasi .....	104
2.	Sampel .....	104
E.	Teknik Pengumpulan Data .....	105
F.	Analisa Data .....	107

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

<b>1.</b>	<b>Peranan Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Umum .....</b>	<b>110</b>
1.1	Perjanjian Kredit Perumahan Perbankan .....	121
1.2	Pembuatan Akta Lain yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit Perumahan di kota Semarang .....	127
a.	Hak Guna Bangunan .....	130
b.	Pembuatan Akta Jual Beli .....	131
c.	Pembuatan Surat. Kuasa. Membebaskan .Hak .Tanggungan (SKMHT) .....	138
d.	Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) .....	139

<b>2</b>	<b>Kendala-Kendala dan Cara Mengatasinya.....</b>	<b>141</b>
	a. Kendala-kendala yang dihadapi Notaris/PPAT.....	141
	b. Kendala-kendala yang dihadapi Bank.....	143
<b>3</b>	<b>Aspek Peraturan Perpajakan yang Timbul dalam Pembuatan Akta Lain yang Berkaitan dengan Perjanjian Kredit Perumahan di Kota Semarang .....</b>	<b>145</b>
	a. Pajak Bumi dan Bangunan .....	145
	b. Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23 .....	148
	c. Bea Peolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	149
	d. Bea Meterai.....	152
<b>4</b>	<b>Sikap Notaris/PPAT dalam hal diperintahkan membawa Akta Lain yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit Perumahan ke muka Pengadilan .....</b>	<b>153</b>
<b>BAB V PENUTUP</b>		
	A. Kesimpulan .....	158
	B. Saran .....	165
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

## **BAB I. PENDAHULUAN**

- 1. Latar Belakang Masalah**
- 2. Pembatasan Masalah**
- 3. Perumusan Masalah**
- 4. Tujuan Penelitian**
- 5. Kegunaan Penelitian**
- 6. Sistematika Penulisan**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Di dunia perbankan untuk mengembangkan usahanya dan berdasarkan tugas perbankan dalam arti luas sebagaimana tertera dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ada dua makna yang dapat kita ambil yaitu Bank bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat.<sup>1</sup>

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Salah satu kegiatan usaha yang dilakukan Bank adalah pemberian kredit pemilikan rumah yang akan disebut kemudian *kredit perumahan*. Memperhatikan kegiatan usaha Bank maka antara Bank dan masyarakat yang mengambil kredit perumahan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian kredit diantara mereka.

---

<sup>1</sup> Media Notariat, Oktober 1989, halaman 168.



Dari kepentingan tersebut antara Bank dengan masyarakat tersebut perlu adanya pembuktian. Untuk keperluan pembuktian tersebut Bank sangat berkepentingan untuk menggunakan alat bukti dengan akta otentik khususnya alat bukti alat otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris.

Dari pandangan perbankan, akta Notaris merupakan satu-satunya alat bukti yang benar-benar diharapkan dan menjadi tumpuan perlindungan bagi bank yang utama dalam perkreditan.

Didalam pelaksanaan pembuatan akta perjanjian kredit perumahan, Bank mengelompokan sebagai berikut :

1. Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan.
2. Perjanjian Kredit yang dibuat secara Notariil atau secara akta otentik.

Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan, bentuk dan format dari perjanjiannya dibuat oleh Bank yang bersangkutan untuk kemudian setelah disepakati oleh para pihak yang bersangkutan dilegalisir atau diwaarmerking oleh Notaris sebagai pejabat umum. Sedangkan Perjanjian Kredit Perumahan yang dibuat secara Notariil, bentuk dan format dari perjanjiannya dibuat oleh Notaris yang ditunjuk oleh Bank yang bersangkutan

Pada dasarnya dalam praktek perbankan perjanjian kredit perumahan dibuat dengan akta dibawah tangan karena demi efisiensi waktu dan mempermudah Debitur yang akan mengambil kredit tanpa harus menunggu dalam pembuatan akta oleh Notaris dan untuk meminimalisasi biaya dalam pembuatan akta dalam kredit perumahan, sedang bagi Bank untuk kepastian tanggal dan kebenaran tanda tangan para pihak, akta tersebut dilegalisasi dan didaftarkan pada Notaris.

Sedangkan akta-akta lain yang berkaitan dengan akta perjanjian kredit perumahan dalam praktek selalu dibuat secara otentik, karena demi kepastian hukum bagi pihak Debitur dan Kreditur serta Undang-undang telah mengaturnya demikian, misalnya untuk penjaminan kredit yang bersangkutan biasanya berupa hak atas tanah dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pembuatan SKMHT selain pada Notaris ditugaskan pula kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Maka disini alangkah baiknya jika kedudukan seorang Notaris juga sebagai PPAT (Notaris/PPAT) karena ia sudah mengerti dari awal perjanjian kredit sampai pelaksanaan pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut, sehingga jika PPAT nya lain

lagi membutuhkan pemeriksaan dan penelitian dari awal lagi mengenai Debitur, Kreditur dan obyek penjaminan tanah tersebut. Ini akan memakan waktu yang lama.

Dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyatakan :

“Notaris adalah *pejabat umum* yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, sepanjang oleh peraturan umum tidak dikecualikan kepada pejabat lain.”<sup>2</sup>

Dengan demikian tugas dan pekerjaan notaris yang diatur dalam peraturan jabatan yang berlaku baginya hanya sebatas peraturan umum dan dikehendaki atau diminta oleh para pihak yang berkepentingan saja.

Sedang dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Dari definisi-definisi tersebut diatas, maka tugas dan pekerjaan seorang Notaris/PPAT yang utama adalah membuat akta-akta otentik.

---

<sup>2</sup> GHS, Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, Halaman 11.

bidang hukum yang dibutuhkan atau yang sedang dihadapi, disini notaris bertindak selaku penasehat hukum. “

Setiap waktu apabila dianggap perlu notaris dapat mengadakan hubungan dengan penguasa-penguasa peradilan dan pejabat pemerintah untuk membicarakan soal-soal hukum yang menyangkut pekerjaannya, demi kepentingan kilennya.<sup>4</sup>

Pendapat GHS Lumban Tobing menyatakan bahwa :

“Pasal 1 PJN tidak memberikan uraian yang lengkap mengenai tugas dan pekerjaan notaris. Dikatakan demikian karena selain membuat akta-akta otentik, notaris juga melakukan pendaftaran dan mensahkan (Waarmerken dan legaliseren) akta-akta dibawah tangan (L.N. 1916 –46 jo 43). Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan undang-undanglepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan akta yang akan dibuatnya.<sup>5</sup>

Sedangkan menurut pendapat Tan Thong Kie menyatakan bahwa :<sup>6</sup>

“Seorang notaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Ia dianggap sebagai pejabat tempat seseorang memperoleh nasehat yang sangat diandalkan. Segala sesuatu yang ditetapkannya (konstatir) adalah benar. “

Di dalam tesis ini penulis mengangkat judul tentang Peranan Notaris/ PPAT dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang, karena berdasarkan

<sup>4</sup> Muhammad Adam, Ilmu Pengetahuan Notariat, Sinar baru, Bandung, 1985, halaman viii.

<sup>5</sup> GHS Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1996, halaman 37.

<sup>6</sup> Tan Thong Kie, Studi Notariat, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, halaman 157.

pendapat para sarjana tersebut diatas bahwa pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN) dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , tugas dan pekerjaan Notaris/PPAT dalam praktek tidak hanya demikian, tetapi meluas dengan aspek-aspek hukum yang terkadang berkaitan dan tidak berkaitan dengan tugas jabatan yang dibebankan peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya dan adakalanya para pihak yang berkepentingan menginginkan sesuatu dan atau menguasai kewajiban hukum yang harus mereka lakukan lewat Notaris/PPAT, dimana hal –hal tersebut tidak diatur dalam peraturan jabatan yang berlaku baginya.

Di dalam praktek dalam pembuatan akta lain yang berkaitan perjanjian kredit perumahan, peranan Notaris/PPAT sangat penting mengingat Undang-Undang memberikan tugas jabatan baginya untuk membuat akta otentik, dimana para pihak menginginkan suatu alat bukti yang kuat apabila terjadi suatu perselisihan diantara mereka.

Dari uraian tersebut diatas, maka para pihak dalam setiap transaksi pemberian kredit perumahan akan selalu menggunakan jasa Notaris/PPAT, baik waarmeding, legalisasi dan pembuatan akta- akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan serta perbuatan

hukum lain yang berkaitan pula dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang.

Disinilah terlihat peranan Notaris/PPAT sangatlah penting karena sangat diperlukan hampir setiap transaksi pemberian kredit perumahan dari awal persiapan kredit sampai selesai. Dan pihak Bank sangat berharap banyak dari seorang Notaris / PPAT untuk memberikan masukan atau konsultasi hukum mengenai perbuatan hukum yang harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sengketa atau perselisihan di kemudian hari.

## **2. Pembatasan Masalah.**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, dengan mengingat bahwa Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang memerlukan suatu alat bukti yang kuat untuk setiap kredit yang akan diberikannya, dalam hal ini pemberian kredit perumahan, maka permasalahan dalam proposal tesis ini dibatasi pada *Peranan Notaris/PPAT sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang*, dimana berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku bagi Notaris/PPAT ternyata dalam praktek meluas beban tugas dan pekerjaan yang dibebankan padanya. Misalnya dalam proses pembuatan akta lain yang berkaitan dengan

perjanjian kredit perumahan, Notaris / PPAT harus memberikan konsultasi hukum bagi Debitur berkaitan dengan akta yang akan dibuatnya, melakukan koordinasi dan penelitian pada developer (pengembang) yang akan membangun perumahan tersebut, mengingatkan Kreditur dan memberikan konsultasi mengenai aspek-aspek peraturan hukum lain yang berkenaan dengan akta perjanjian yang dibuatnya tersebut sebelum akta perjanjian dibuat, yang seharusnya bukan merupakan tugas jabatannya seperti yang ditentukan oleh Peraturan Jabatan Notaris yang berlaku baginya.

Notaris/PPAT dalam melakukan pekerjaan yang dilakukannya diluar yang ditetapkan peraturan jabatan yang berlaku baginya terkadang mengalami masalah dalam prakteknya.

### **3. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang sebagaimana telah diuraikan diatas maka permasalahan yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan Notaris /PPAT dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang, dimana berdasarkan pendapat para sarjana yang menyatakan bahwa apa yang telah ditentukan Peraturan Jabatan

umum dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit di Kota Semarang.

**Bab V : Penutup.** Penulis akan menarik suatu *Kesimpulan* yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya. Disamping itu Penulis juga akan memberikan *Saran* yang diperlukan bagi pihak terkait agar dapat dijadikan suatu langkah perbaikan.



## **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Tentang Perjanjian**

#### **1. Perjanjian Pada Umumnya**

- 1.1. Pengertian Perjanjian**
- 1.2. Syarat sahnya Perjanjian**
- 1.3. Asas-asas Perjanjian**
- 1.4. Unsur-unsur Perjanjian**
- 1.5. Akibat Perjanjian**
- 1.6. Penafsiran Perjanjian**

#### **2. Perjanjian Kredit Bank**

- 2.1. Pengertian Kredit**
- 2.2. Kredit Sebagai Usaha Perbankan**
- 2.3. Bentuk Perjanjian Kredit**

#### **3. Perjanjian Kredit di bawah tangan yang dilegalisasi dan diwaarmering notaries**

#### **4. Perjanjian Penjaminan Kredit Perumahan**

- 4.1. Hak Tanggungan**
- 4.2. HGB Sebagai Obyek Hak Tanggungan**
- 4.3. Jaminan Kredit Dengan HGB**
- 4.4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**
- 4.5. Akta Pemberian Hak Tanggungan**

### **B. Tinjauan Tentang Bank**

#### **1. Lembaga Keuangan Perbankan**

#### **2. Perjanjian Standart Bank**

#### **3. Kewajiban Membaca Isi Perjanjian Kredit Bank**

#### **4. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank.**

#### **5. Perjanjian Jaminan Pemberian Kredit Bank**

#### **6. Peranan Notaris/PPAT dalam Perbankan**

## **C. Tinjauan Tentang Notaris**

- 1. Pengertian Notaris**
- 2. Peraturan Jabatan Notaris**
- 3. Kode Etik Notaris**
- 4. Pembuatan Akta Otentik**
- 5. Pengawasan Notaris di Indonesia**
- 6. Notaris Yang Merangkap Jabatan Sebagai PPAT**
- 7. Peranan Notaris**

## **D. Tinjauan Tentang PPAT**

- 1. Pengertian PPAT**
- 2. Pihak-pihak Yang Dapat Diangkat Menjadi PPAT**
- 3. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT**
- 4. Wilayah Hukum PPAT**
- 5. Peranan PPAT**
- 6. Akta Otentik Yang Dibuat PPAT**
- 7. Pembuatan Akta oleh PPAT**

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN.

##### 1. Perjanjian Pada Umumnya

##### 1.1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu *perjanjian* adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian tersebut menurut para sarjana kurang lengkap karena banyak mengandung kelemahan-kelemahan dan terlalu luas pengertiannya karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.<sup>1</sup>

Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, dimana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, halaman 49.

<sup>2</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, halaman 5.

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa *perjanjian* adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>3</sup>

Dari pendapat- pendapat tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa didalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu :<sup>4</sup>

a. Ada pihak-pihak.

Pihak disini adalah subyek perjanjian dimana sedikitnya dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak, yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai. Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

---

<sup>3</sup> Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II*, Jilid I, 1988, halaman 1 – 3.

<sup>4</sup> Ibid, halaman 4.

- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi, oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun dalam hal ini menurut Mariam Darus Badruzaman untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, 1994, halaman 137.

## 1.2.Syarat sahnya Perjanjian

Adapun untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat (Pasal 1320 KUH Perdata), yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri adalah asas yang esensial dari Hukum Perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Asas Konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Kesepakatan tidak ada artinya apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan atau kekhilafan.
- 2) Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, Subekti menjelaskan bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang

---

<sup>6</sup> R.Subekti dan R.Tjitrosudibio,Kitab Undang-Undang hukum Perdata,Pradnya Paramita,2001, halaman 339.

ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan dibawah pengawasan (*curatele*), dan orang sakit jiwa.

- 3) Suatu hal tertentu. Ini dimaksudkan bahwa hal tertentu adalah obyek yang diatur dalam perjanjian bisnis tersebut harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan, jadi tidak boleh samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya perjanjian bisnis yang fiktif.
- 4) Suatu sebab yang halal. Ini dimaksudkan bahwa isi perjanjian bisnis tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum dan atau kesusilaan.

Kedua syarat yang pertama dinamakan *syarat-syarat subyektif*, karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebut *syarat obyektif*, karena mengenai obyek dari perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Cetakan XIII, Jakarta, 1991, hal. 1.

### 1.3.Asas –asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian (menurut KUH Perdata) terdapat beberapa asas :<sup>8</sup>

1. asas kebebasan berkontrak,
2. asas bersifat pelengkap,
3. asas konsensualisme,
4. asas kepribadian.

Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam hukum perjanjian nasional telah mempunyai asas-asas yang disesuaikan dengan idiologi Pancasila dan UUD 1945, yakni :<sup>9</sup>

1. asas kebebasan mengadakan perjanjian,
2. asas konsualisme,
3. asas kepercayaan,
4. asas kekuatan mengikat,
5. asas persamaan hukum,
6. asas moral,
7. asas kepatutan,
8. asas kebiasaan.

### 1.4.Unsur-unsur Perjanjian.

Unsur-unsur perjanjian dapat dikategorikan sebagai berikut <sup>10</sup>:

<sup>8</sup> Timbang Laut,SH, Suatu Kajian Tentang Klausula Eksenorasi Dalam Perjanjian Kredit Bank, halaman 63.

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank, 1989, halaman 15-21.

<sup>10</sup> R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan,Bina Cipta, Bandung,1979, halaman 50.



- a. *Essentialia*, yaitu unsur daripada persetujuan yang tanpa itu persetujuan tidak mungkin ada.
- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.
- c. *Accidentalialia*, yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana undang-undang tidak mengaturnya.

### **1.5.Akibat Perjanjian.**

Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti setiap persetujuan mengikat para pihak.

Sedang Pasal 1339 KUHPerdata menunjuk terikatnya persetujuan kepada sifat, kebiasaan dan undang-undang.

Persetujuan apa yang telah diperjanjikan para pihak merupakan ketentuan-ketentuan yang bersifat mengatur, kebiasaan dan kepatutan.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1979, halaman 50.

<sup>11</sup> Ibid, halaman 65.

## **1.6. Penafsiran Perjanjian.**

Undang-undang memberikan beberapa pedoman untuk menafsirkan perjanjian, adalah sebagai berikut :<sup>12</sup>

- a. jika kata-kata perjanjian jelas dan tidak diperkenankan menyimpang,
- b. hal-hal yang menurut kebiasaan selama diperjanjikan, dianggap dimasukkan dalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan,
- c. semua janji yang dibuat dalam perjanjian harus diartikan hubungan satu sama lain,
- d. setiap janji harus ditafsirkan dalam perjanjian seluruhnya,
- e. jika ada keragu-raguan, perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikan sesuatu hal dan untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu,
- f. meskipun luasnya arti kata-kata dalam suatu perjanjian yang disusun, perjanjian itu hanya meliputi hal-hal yang nyata-nyata dimaksudkan oleh kedua belah pihak sewaktu membuat perjanjian.

## **2. Perjanjian Kredit Bank**

---

<sup>12</sup> Mariam Darus Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis, Alumni Bandung, 1980, halaman 29

## 2.1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani "*Credere*" yang berarti kepercayaan (*trust* atau *faith*). Dengan demikian seseorang yang memperoleh kredit pada dasarnya adalah memperoleh kepercayaan.

Hasanudin Rahman (1995), unsur-unsur kredit sebagai berikut :

- a. Kepercayaan, setiap pemberian kredit dilandasi oleh keyakinan Bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh Debitur sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.
- b. Waktu, antara pemberian kredit oleh Bank dengan pembayaran kembali oleh Debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.
- c. Resiko, setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung resiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran kembali. Ini berarti makin panjang jangka waktu kredit makin tinggi resiko kredit tersebut.

- d. Prestasi, setiap kesepakatan yang terjadi antara Bank dan Debitur mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi, dan
- e. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur (bank) dan pihak debitur (nasabah), maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.

Dari segi hukum, menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, *kredit* adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari ketentuan ini dapat diketahui bahwa Undang-undang Perbankan menunjuk pada perjanjian pinjam meminjam sebagai acuan dari perjanjian kredit yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, yang menyebutkan :

“ Perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan pada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang yang habis karena pemakaian

dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Didalam Perjanjian Kredit materinya umumnya disesuaikan masing-masing kebijakan bank. Namun demikian, setiap perjanjian kredit bank harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :<sup>13</sup>

- d. Harus mengikuti keabsahan dan persyaratan secara hukum yang berlaku.
- e. Harus memuat secara jelas serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit.

Perjanjian Kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu :<sup>14</sup>

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

<sup>13</sup> Ibid, halaman 25.

<sup>14</sup> Ch.Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, Nopember-Desember 1992, hal 64-69

Secara yuridis formal dalam pemberian kredit dikenal dua jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan yaitu :

1. Perjanjian kredit di bawah tangan, dan
2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris (Notariil).

Dalam perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan biasanya perjanjian kredit yang akan ditandatangani oleh pihak Bank (Kreditur) dan nasabah (Debitur) format maupun bentuknya telah disediakan oleh pihak Bank. Sedangkan perjanjian kredit secara Notariil format maupun bentuknya dibuat oleh Notaris.

Perjanjian yang sedemikian karena mempunyai fungsi baik dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit untuk Bank sendiri, maka untuk minimalisasi terjadinya cidera janji diantara para pihak, perjanjian kredit perumahan yang dalam praktek selalu dibuat dibawah tangan dilegalisasi dan didaftarkan pada Notaris dengan disaksikan oleh masing-masing pihak sedangkan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan tersebut dilakukan secara notariil dan atau akta otentik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan perjanjian yang terakta notariskan tersebut, para pihak mempunyai kedudukan hukum yang sama sekaligus mempunyai sarana hukum yang kuat untuk mengambil

langkah-langkah solusi hukum apabila salah satu pihak melakukan cidera janji.

Standarisasi Akta Perjanjian Kredit Perbankan sulit dilakukan karena ada kebebasan berkontrak dan biasanya pembuatan Perjanjian Kredit disesuaikan dengan kebutuhan dari masing-masing Bank.<sup>15</sup>

Secara umum untuk suatu perjanjian kredit perbankan klausul-klausul pokok yang dicantumkan adalah :<sup>16</sup>

- a. Batas maksimum kredit, tujuan kredit, bentuk kredit, batas ijin tarik dan jangka waktu kredit.
- b. Bunga dan denda.
- c. Kuasa bank untuk melakukan pembebasan atas rekening giro dan rekening kredit Debitur.
- d. Pernyataan Debitur mengenai fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan dan harta debitur menyangkut status hukum, keadaan keuangan dan harta Debitur pada waktu kredit diberikan dan menjadi asumsi bagi Bank dalam mengambil keputusan (agunan milik sendiri, modal sendiri, tidak punya hutang di tempat/ bank lain dan lain-lain).

---

<sup>15</sup> Rumusan Komisi C Ikatan Notaris Indonesia (INI) tentang Bidang Hukum, tahun 1990 – 1993, Majalah INI

<sup>16</sup> A. Wahab Sjachroni, Perjanjian Kredit Bank, Cipta Bahtera, 1997, halaman 4 – 5.

- e. Syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Debitur sebelum Bank menyediakan dana bagi kredit tersebut dan Debitur berhak untuk pertama kali menggunakan kredit tersebut, misalnya :
1. agunan diikat dengan hak tanggungan,
  2. penyediaan modal sendiri,
  3. dan lain-lain.
- f. Agunan kredit dan asuransi barang agunan.
- g. Berlakunya syarat-syarat dan ketentuan hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan.
- h. Janji-janji Debitur untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit masih berlaku.
- i. Janji nasabah untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit berlaku.
- j. Janji Debitur untuk menyampaikan laporan keuangannya pada taraf tertentu.
- k. Tindakan yang dapat diambil oleh Bank dalam rangka pengawasan, pengamanan, penyelamatan dan penyelesaian kredit.



- l. Penentuan suatu peristiwa yang apabila terjadi, memberikan hak kepada Bank secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit dengan seketika dan sekaligus menagih seluruh pengeluaran kredit.
- m. Penyelesaian perselisihan dan klausul-klausul lain yang belum tertampung.

## **2.2. Kredit Sebagai Usaha Perbankan.**

Kredit dalam perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha Bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah :

“Penyediaan Uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga. “

Dalam kehidupan perekonomian yang modern, bank memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu bank selalu diikuti-sertakan dalam menentukan kebijaksanaan moneter, pengawasan

devisa, dan bidang keuangan lainnya. Hal ini disebabkan usaha pokok Bank adalah memberikan kredit dan kredit yang diberikan Bank mempunyai pengaruh yang sangat luas dalam segala bidang kehidupan, khususnya bidang ekonomi. Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut :<sup>17</sup>

a. Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang.

Para pemilik modal dapat secara langsung meminjamkan uangnya kepada para pengusaha yang memerlukannya atau dapat menyimpan uangnya pada lembaga keuangan dan diberikan pada perusahaan lain dalam bentuk kredit untuk meningkatkan produksi atau usahanya.

b. Kredit meningkatkan peredaran lalu lintas uang.

Kredit uang yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, bilyet giro dan wesel, sehingga dapat meningkatkan peredaran uang giral.

c. Kredit dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang.

---

<sup>17</sup> M.Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2000, halaman 16-17.

Dengan mendapatkan kredit, pengusaha dapat memproses bahan baku menjadi barang jadi, sehingga daya guna dan peredaran barang tersebut menjadi meningkat.

d. Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha.

Setiap orang selalu ingin meningkatkan usahanya, namun kadang dibatasi oleh kemampuan di bidang permodalan. Dengan bantuan kredit yang diberikan Bank, akan dapat mengatasi kekurangmampuan setiap orang yang akan meningkatkan usahanya.

e. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

Peningkatan usaha akan membutuhkan tenaga kerja, dengan tertampungnya tenaga kerja tersebut, maka pemerataan pendapatan akan meningkat pula.

f. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional. Bank- Bank di luar negeri dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit baik langsung maupun tidak langsung dengan perusahaan- perusahaan di dalam negeri. Bantuan dalam bentuk kredit ini tidak saja mempererat hubungan perekonomian antara negara yang bersangkutan tetapi dapat meningkatkan hubungan internasional.

Dari kepentingan akan kredit antara Bank sebagai pemberi kredit dengan debitur sebagai penerima kredit perlu adanya suatu pembuktian telah diadakannya suatu perjanjian kredit diantara mereka. Untuk keperluan pembuktian tersebut, maka alat bukti tertulis bagi Bank merupakan instrument yang sangat dibutuhkan dan merupakan suatu hal yang mutlak.

Memperhatikan alat bukti tulisan (*geschrift*) Bank mengenal alat bukti seperti akta dibawah tangan dan akta otentik dalam tugas perbankan sehari-hari. Sampai dengan saat ini untuk keperluan kreditnya Bank sangat berkepentingan untuk menggunakan alat bukti dengan akta otentik khususnya alat bukti akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan seorang Notaris.

Bagi Bank tentunya maksud daripada alat bukti otentik adalah seperti diataur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

### **2.3. Bentuk Perjanjian Kredit.**

Ketentuan sebagaimana dalam KUH Perdata mengenai bentuk dari perjanjian tidak disebutkan secara khusus, sehingga suatu perjanjian bisa dibuat dalam bentuk tertulis atau lisan. Perjanjian secara lisan mempunyai banyak kelebihan dibanding yang secara tertulis, karena apabila terjadi sengketa (cidera janji) diantara para pihak di kemudian hari mengenai isi perjanjian, maka perjanjian bentuk tertulis dapat dijadikan bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

Di dalam Penjelasan Pasal 8 ayat 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa :

“ pemberian kredit harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.”

Dengan demikian pemberian kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit yang tertulis, baik akta dibawah tangan maupun akta notariil.

### **3. Perjanjian Kredit di bawah tangan yang dilegalisasi dan diwaarmerking Notaris.**

Hak Notaris mengesahkan tanda tangan ditemukan pada ketentuan Ordonansi Staatsblad 1867 – 29 yang dalam Pasal 1 ditentukan : <sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> GHS, Lumban Tobing, 1999, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, halaman 25.

“ Bahwa cap jempol disamakan dengan tanda tangan *hanya* apabila cap jempol itu diwaarmerk (yang bertanggal) oleh seorang Notaris atau pejabat lain yang ditunjuk dalam ordonasi. Dalam keterangan Notaris harus dinyatakan bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan cap jempol atau orang itu diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta itu dijelaskan (voorhouden) kepada orang itu, setelah itu orang itu membubuhkan cap jempolnya di hadapan pejabat itu.”

Setelah Ordonansi itu diubah dengan Staatsblad 1916 no 43 jo 44, dalam Pasal 1 ayat 2 hanya menentukan bahwa sebuah cap jempol atau tanda tangan orang termasuk golongan pribumi dan mereka yang dipersamakan dibawah wesel, surat order, aksep, surat-surat atas nama pembawa (aan toonder) dan surat dagang lainnya disamakan dengan sebuah akta dibawah tangan, asalkan akta itu diberi waarmerking oleh seorang Notaris atau pejabat yang ditunjuk pemerintah, bahwa Notaris mengenal orang yang membubuhkan cap jempol atau sidik jari atas tanda itu, bahwa isi akta itu telah dijelaskan kepada orang itu dan akhirnya bahwa cap jempol atau sidik jari itu dibubuhkan di hadapan pegawai itu.<sup>19</sup>

Disinilah baru seorang Notaris untuk pertama kalinya diberi hak untuk melegalisasi akta dibawah tangan.

---

<sup>19</sup> Ibid, halaman 27.

Hukum Perdata yang dilengkapi dengan L.N 1919 no. 773, akhirnya berdasarkan Ordonansi L.N 1916 no.46 diubah dengan L.N 1919 no.776.<sup>20</sup>

Legalisasi adalah penegasan/pengesahan terhadap akta atau surat dibawah tangan. Di dalam legalisasi istilah membacakan diganti dengan memberitahukan atau menjelaskan dan tidak dibenarkan legalisasi tanda tangan yang dilakukan oleh Notaris, dimana akta yang bersangkutan tidak dijelaskan kepada yang bersangkutan dan tidak ditanda tangani oleh Notaris.<sup>21</sup>

Dengan legalisasi, De Bruyn mengartikan suatu tindakan hukum yang harus memenuhi beberapa syarat, yaitu :<sup>22</sup>

- a. Notaris itu mengenal orang yang membubuhkan tanda tangannya,
- b. Isi akta itu diterangkan dan dijelaskan kepada orangnya,
- c. Orang itu membubuhkan tanda tangannya dihadapan Notaris.
- d. Hal a, b, dan c ini harus disebut oleh Notaris dalam keterangannya dalam akta dibawah tangan itu.

---

<sup>20</sup> G.H.S Lumban Tobing, SH, Peraturan Jabatan Notaris, Penerbit Erlangga, 1996, halaman 287-288.

<sup>21</sup> Keputusan Sidang Konggres INI ke XV, tanggal 6 Nopember 1993 di Jakarta.

<sup>22</sup> Tan Thong Kie, Studi Notariat- Serba-serbi Praktek Notaris, Jakarta, 2000, halaman 238.

Tanda tangan yang dilegalisasi dengan demikian menurut De Bruyn tidak dapat disangkal kecuali keterangan Notaris dituduh sebagai keterangan palsu.

Dalam Pasal 2 Ordonansi Staatsblad 1916 no 46 jo 43 telah ditentukan teks atau bentuk dari legalisasi dan Pasal 3 Ordonansi Staatsblad 1916 no. 46 jo 43, yang terjemahan dalam bahasa Indonesia adalah sebagai berikut :<sup>23</sup>

- a). Tentang cara pemberian *legalisasi* akta atau surat dibawah tangan adalah di bagian bawah dari surat itu oleh Notaris dicantumkan suatu keterangan yang berbunyi :

“Saya, yang bertanda tangan di bawah ini,..... Notaris di Semarang, menerangkan bahwa isi akta atau surat ini telah saya bacakan dan terangkan kepada penghadap....., yang saya Notaris kenal/diperkenalkan kepada saya, Notaris dan sesudah itu maka penghadap.....tersebut membubuhkan tanda tangan/cap jarinya di atas akta atau surat ini dihadapan saya, Notaris.”

- b). Apabila hanya tanggal dari akta atau surat di bawah tangan yang akan disahkan atau lazim disebut *waarmedking*, maka cukup oleh

---

<sup>23</sup> GHS Lumban Tobing, PJN, Erlangga, 1996, Halaman 288



Notaris dibubuhkan di bawah surat itu perkataan “Gewaarmerkt” atau dengan kata-kata “Dibubuhi cap dan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu oleh saya,.....Notaris di Semarang, pada tanggal.....”

Dengan diaturnya hal ini dalam undang-undang, maka Notaris terikat untuk membuat suatu legalisasi sesuai dengan bentuk atau teks seperti tercantum diatas.

Sedang di dalam praktek para Notaris kita tidak ada keseragaman mengenai waarmedking ini. Hal ini dapat dimengerti oleh karena sampai kini belum ada padanan yang baku dalam bahasa Indonesia untuk perkataan waarmedking atau gewaarmerkt karena bisa berarti dibubuhi cap atau ditandatangani.<sup>24</sup>

Apabila akta dibawah tangan baik yang dilegalisasi maupun yang diwaarmedking lebih dari satu halaman, maka tiap-tiap halaman diberi nomor urut dan diparap oleh Notaris.

Wewenang untuk legalisasi dan waarmedking akta atau surat dibawah tangan tidak hanya diberikan kepada para Notaris akan tetapi juga kepada beberapa pejabat lainnya, seperti misalnya Ketua Pengadilan Negeri,

---

<sup>24</sup> Buku Ikatan Notaris Indonesia tentang Kesatuan Pendapat Dalam Menjalankan Tugas sebagai Notaris, Nopember 1996, halaman 107

Walikota dan lainnya yang disebut dalam Pasal 1 Ordonansi Staatsblad 1916 Nomor 46 jo 43.

Notaris wajib membubuhkan akta atau surat dibawah tangan itu dengan pemberitahuan dalam daftar dari pengesahan akta atau surat dibawah tangan yang bersangkutan :

1. nomor dan tanggal pembukuan,
2. nama dari orang yang membubuhkan tanda tangan atau cap jarinya di bawah akta.
3. tanggal dan isi ringkas dari akta.

Akta atau surat di bawah tangan sekalipun telah dilegalisir tetap merupakan akta dibawah tangan. Perbedaan akta atau surat yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang untuk itu dengan suat dibawah tangan yang tidak dilegalisir ialah bahwa suat dibawah tangan yang dilegalisir mempunyai tanggal yang pasti, tanda tangan yang dibubuhkan di bawah surat itu banar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat atau akta itu dan orang yang membubuhkan tanda tangan dibawah surat itu tidak dapat mengelak bahwa ia tidak mengetahui apa isi surat itu oleh karena isinya telah terlebih dahulu dibacakan kepadanya sebelum ia membubuhkan tanda tangannya di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu.

#### **4. Perjanjian Penjaminan Kredit Perumahan (KPR).**

##### **4.1. Hak Tanggungan.**

Dengan ditetapkan Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka peranan Notaris/PPAT menjadi semakin kuat. Sebelumnya dasar hukum pelaksanaan tugas PPAT hanyalah pada PP nomor 10 tahun 1961, Peraturan Menteri Agraria nomor 10 dan 15 tahun 1961, UU nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun dan Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988.

Sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat Hak Tanggungan harus mengandung ciri-ciri sebagai berikut :<sup>25</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului pada pemegang haknya (*droit de preferent*),
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek hak jaminan itu berada (*droit de suite*),
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya,

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, 2002, halaman 67.

- d. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Menurut UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas tanah Negara (HP) yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan Bangunan Rumah Susun.

Tetapi tidak semua hak atas tanah tersebut diatas dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan. Untuk dapat dijadikan jaminan hutang dengan debebani Hak Tanggungan, harus memenuhi beberapa syarat yaitu :<sup>26</sup>

- a. dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang,
- b. mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila Debitor cidera janji benda yang dijamin akan dijual.
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran yang berlaku, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

---

<sup>26</sup> Ibid, halaman 408.

Selanjutnya dalam UUHT diatur mengenai proses pembebanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yaitu dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian hutang piutang (dalam hal ini perjanjian kredit perumahan) yang dijaminkan.
- b. Tahap pendaftarannya di Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yaitu tujuh (7) hari setelah didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan.

Pemberian Hak Tanggungan dalam pembebanan Hak Tanggungan ini dibuktikan dengan APHT (Pasal 23 huruf e, PP No. 24 Tahun 1997). APHT ini penting dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan, karena merupakan salah satu syarat sahnya adanya Hak Tanggungan.

Adapun syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Pemberian harus dengan akta otentik.

b. Dipenuhinya asas spesialisitas dan publisitas.

Pada dasarnya pembebanan hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) sebagai yang berhak atas obyek Hak Tanggungan, hanya apabila tidak dapat hadir sendiri hal itu dapat dikuasakan kepada pihak lain. Menurut ketentuan dalam Pasal 15 ayat 1 UUHT, pemberian kuasa ini wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris/PPAT dengan akta otentik yang dibuat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

#### **4.2. Hak Guna Bangunan (HGB) Sebagai obyek Hak Tanggungan.**

Sebagai salah satu hak atas tanah seperti Hak Milik (HM), Hak Pakai atas tanah negara (HP) dan Hak Guna Usaha (HGU), maka Hak Guna Bangunan secara khusus diatur dalam Pasal 16 ayat 1, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50 dan Pasal 52 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 50 ayat 2 UUPA, keluarlah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan HP.

Pasal 35 ayat 1 UUPA jo Pasal 25 PP no 40 tahun 1996 menyebutkan bahwa :

“ HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya berakhir kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama dan dicatat pada Buku Tanah di kantor Pertanahan.

Baik orang perorangan maupun badan hukum dapat memiliki HGB, karena berdasarkan Pasal 36 ayat 1 UUPA yang dapat mempunyai HGB adalah :

- a. Warga Negara Indonesia,
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

#### **4.3. Jaminan Kredit dengan Hak Guna Bangunan.**

Dalam perjanjian kredit perumahan biasanya jaminan yang diagunkan adalah tanah hak Guna Bangunan.

Bank pemberi kredit harus hati-hati dalam menerima jaminan dengan Hak Guna Bangunan yang jangka waktu hanya berakhir sebelum kredit jatuh tempo, sebab bila hak atas tanahnya hapus maka Hak tanggungannya akan ikut hapus.

Bank sebagai Kreditor pemegang jaminan hak tanggungan atas tanah HGB yang berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, tidak mendapat perlindungan hukum berdasarkan UUHT. Karena menurut Pasal 40 UUPA Hak Guna Bangunan hapus karena ;

- a. Jangka waktu berakhir.
- b. Diberhentikan sebelum jangka waktu berakhir karena salah satu syarat tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Ditelantarkan.
- f. Tanahnya musnah.

Selanjutnya Pasal 18 ayat 4 UUHT mengatur tentang hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani



hak tanggungan. Dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani itu berarti yang hapus bukan peruntukan pokoknya yang berupa perjanjian peminjaman uang atau perjanjian kredit, melainkan Hak Tanggungan sebagai perjanjian yang aksesoir itu yang hapus, sehingga kreditor tidak lagi menjadi kreditor preferen yang dijamin dengan tanah HGB.

Dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, maka Hak Tanggungan menjadi hapus dan tanahnya kembali ke negara.<sup>27</sup>

#### **4.4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.**

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Tetapi jika sesuatu sebab ia tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik.

---

<sup>27</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah, Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 55.

Pembuatan SKMHT selain pada Notaris ditugaskan pula kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Maka disini alangkah baiknya jika seorang Notaris juga sebagai PPAT (Notaris/PPAT) karena ia sudah mengerti dari awal perjanjian kredit sampai pelaksanaan pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut, sehingga jika PPAT nya lain lagi membutuhkan pemeriksaan dari awal lagi mengenai Debitur, Kreditur dan obyek penjaminan tanah tersebut. Ini akan memakan waktu yang lama.

Pada saat pembuatan SKMHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris/PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan ini pada waktu di daftar di Kantor Pertanahan.

SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sesuai dengan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang

nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebankan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas Debitor apabila debitor bukan pemilik Hak Tanggungan.

Di dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan yaitu untuk kredit perumahan :

- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum  $200 \text{ m}^2$  (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari  $70 \text{ m}^2$  (tujuh puluh meter persegi),
- b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah  $54 \text{ m}^2$  (limapuluh empat meter persegi)

sampai dengan 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya,

- c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan kredit perumahan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan yaitu untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan batal demi hukum.

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya .

#### **4.5. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).**

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan PPAT harus menolak untuk membuat akta jika :

- a. Tanah sudah terdaftar tetapi kepadanya tidak disampaikan Sertifikat Tanah asli hak yang bersangkutan atau Sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar –daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum dalam akta maupun saksi dalam akta tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
- c. Untuk perbuatan hukum yang belum mendapat ijin dari instansi yang berwenang apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau yuridisnya.
- e. Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sedang dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditentukan bahwa :

1. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya APHT, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk didaftar.
2. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya APHT kepada para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT maka di dalam APHT wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan,
- b. domisili para pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan;

Berdasarkan pasal (2) UUHT dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang

daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;

- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji,
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan,
- g. janji bahwa pemegang hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan,
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi



Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum,

- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan,
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan,

Sedang janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji, maka batal demi hukum.

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlakukan kepada Kantor Pertanahan dan oleh Kantor Pertanahan dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah hak atas tanah yang

menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>28</sup>

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, Buku Tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.<sup>29</sup>

## **B. TINJAUAN TENTANG BANK**

### **1. Lembaga Keuangan Perbankan.**

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan sangat besar peranannya dalam kehidupan masyarakat. Dalam menjalankan peranannya Bank bertindak sebagai salah satu lembaga keuangan yang mempunyai salah satu tujuan yaitu memberikan kredit. Adapun pemberian kredit dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan pada Bank dari para nasabahnya.

Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No 10 Tahun 1998, yang disebut Bank adalah :

---

<sup>28</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, SH,MS,Ph.D, Hak Tanggungan Atas Tanah, Badan Penerbit Undip, 1996, halaman 58.

<sup>29</sup> Ibid, halaman 69.

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dari pengertian tersebut diatas, maka kita melihat bahwa usaha Bank sangat erat hubungannya dengan kegiatan peredaran uang, dalam rangka melancarkan seluruh aktivitas keuangan di masyarakat.

Dengan demikian Bank berfungsi sebagai :<sup>30</sup>

- b. Pedagang dana (money lender), yaitu tempat yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien. Di dalam fungsinya sebagai penyalur dana, maka Bank memberikan kredit atau memberikannya dalam bentuk surat-surat berharga.
- c. Lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran uang. Bank bertindak sebagai penghubung antara nasabah yang satu dengan yang lainnya jika keduanya melakukan transaksi. Nasabah cukup memerintahkan Bank untuk menyelesaikan pembayaran.

---

<sup>30</sup> .M.Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, Bandung, PT Cita Aditya Bakti, 2000, halaman 84.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 dan 4 pada Undang-Undang no 10 tahun 1998, Bank hanya ada 2 jenis, yaitu :

a. **Bank Umum.**

Bank Umum adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. **Bank Perkreditan Rakyat (BPR).**

Bank Perkreditan Rakyat adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

## **2. Perjanjian Standard Bank**

Perjanjian standard atau perjanjian baku telah dikenal dalam masyarakat dan sangat berperan dalam dunia usaha, karena pembakuan syarat-syarat perjanjian merupakan model yang tidak dapat dihindari. Bagi pembuatnya perjanjian baku dilakukan untuk efisiensi, pragmatisme dan kepastian hukum, sedang bagi pihak yang kepadanya diberikan perjanjian baku tersebut berada pada posisi yang lemah

karena ia tidak diberi kesempatan untuk bernegosiasi dan hanya berada pada posisi "take it or leave it".<sup>31</sup>

Menurut Purwahid Patrik, perjanjian baku adalah suatu perjanjian yang di dalamnya telah terdapat syarat-syarat tertentu yang dibuat oleh salah satu pihak.<sup>32</sup>

Selanjutnya J. Satrio menyatakan perjanjian standart sebagai perjanjian tertulis yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui.<sup>33</sup>

Ciri dari perjanjian standard adalah adanya sifat keseragaman dari syarat-syarat perjanjian untuk semua perjanjian dengan sifat yang sama. Dalam perjanjian standard terdapat klausul-kalusul yang telah dibakukan adalah syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang jumlahnya tidak tertentu, tanpa merundingkan lebih dahulu isinya.<sup>34</sup>

Di dalam praktek perbankan baik akta dibawah tangan maupun akta notaris, perjanjian kredit pada umumnya dibuat dalam bentuk

---

<sup>31</sup> J. Satrio, Makalah-Beberapa Segi Hukum Standarisasi Perjanjian Kredit, 1993, halaman 2.

<sup>32</sup> Purwahid Patrik, Makalah-Peranan Perjanjian Baku Dalam Masyarakat, 1993, halaman 1.

<sup>33</sup> J. Satrio, Ibid, halaman 43.

<sup>34</sup> J. Satrio, Ibid, halaman 1.

perjanjian standart. Dalam hal ini pihak Bank telah menyediakan formulir atau blanko perjanjian kredit, yang isinya tidak dapat diperdebatkan para pihak, setelah dibaca oleh pemohon kredit, pihak Bank meminta pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang terdapat dalam formulir tersebut atau tidak. Sedangkan hal-hal yang kosong dalam formulir seperti jumlah pinjaman, besarnya bunga, tujuan pemakaian kredit dan jangka waktu kredit hanya dapat diisi jika telah terjadi persetujuan atau kesepakatan dari kedua belah pihak.

Dalam hal perjanjian kredit Bank dibuat dengan akta notaris, maka Bank akan meminta notaris berpedoman kepada model perjanjian kredit yang ditentukan Bank yang bersangkutan.

### **3. Kewajiban Membaca Isi Perjanjian Kredit Bank.**

Dalam penandatanganan suatu perjanjian dapat diartikan kedua belah pihak telah setuju dengan isi perjanjian tersebut. Ketentuan ini menyimpulkan bahwa sebelum menandatangani suatu perjanjian, para pihak terlebih dahulu membaca isi kontrak dan mengerti isi kontrak tersebut.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Munir Fuady, Hukum Kontrak – Buku kedua, Citra Aditya Bakti, 2003, halaman 89 – 91.

Konsekuensi yuridis dari adanya kewajiban membaca isi dari perjanjian ini adalah prinsipnya para pihak tidak bisa mengelak untuk melaksanakan perjanjian dengan alasan tidak membaca atau tidak mengerti klausula perjanjian tersebut atau terjebak dengan klausula perjanjian yang bersangkutan.

Akan tetapi dilihat dari nilai-nilai keadilan, mengisyaratkan agar prinsip kewajiban membaca isi perjanjian tidak pantas untuk diberlakukan secara mutlak.

Perjanjian baku seringkali dipakai oleh salah satu pihak yang membuat perjanjian untuk melanggar prinsip-prinsip keadilan tersebut. Dalam hal ini hukum perikatan telah mengembangkan berbagai pengecualian terhadap kewajiban membaca isi perjanjian, meskipun kedua belah pihak sudah menandatangani perjanjian yang bersangkutan, pengecualian tersebut adalah sebagai berikut<sup>36</sup>

- a. Tempat dari klausul tersebut tidak pantas.
- b. Klausul tersebut atau dokumen perjanjian tidak terbaca atau susah terbaca.
- c. Terjadi kesalahan atau kekhilafan.

---

<sup>36</sup> Ibid.

- d. Terjadi penipuan.
- e. Berlakunya doktrin ketidakadilan.

#### **4. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank.**

Adanya kemungkinan suatu perjanjian yang telah dibuat tapi tidak dapat dilaksanakan, disebabkan :

##### **a. *Force majeure***

Suatu keadaan dimana seorang Debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya perjanjian, dimana peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Debitur, sementara Debitur tersebut tidak dalam keadaan beretikad buruk disebut sebagai *force majeure* atau *keadaan memaksa*.<sup>37</sup>

Ketentuan tentang *force majeure* terdapat dalam Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

---

<sup>37</sup> Munir Fuady, Hukum Kontrak – Buku Pertama, Citra Aditya Bakti, 2001, halaman 113.



“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapat dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepat waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada etika buruk padanya”

dan ketentuan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum perdata yang menyatakan :

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila dalam keadaan memaksa atau Debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melaksanakan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

Walaupun pasal-pasal tersebut hanya mengatur masalah *force majeure* dalam hubungan penggantian biaya, kerugian dan bunga saja, namun pasal-pasal tersebut dapat dipergunakan sebagai pedoman dalam mengartikan *force majeure* pada umumnya.

#### ***b. Wanprestasi.***

Dalam Hukum Perdata adanya kelalaian atau kealpaan Debitur yang wajib melakukan sesuatu atau tidak memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan dikatakan sebagai *wanprestasi*. Dewasa ini *wanprestasi* lebih dikenal dengan istilah ingkar janji.

Menurut Munir Fuady, yang dimaksud wanprestasi adalah dengan tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan kepada pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>38</sup>

Perbuatan wanprestasi membawa konsekuensi timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

## **5. Perjanjian Jaminan Pemberian Kredit Bank.**

Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu antara lain :<sup>39</sup>

1. Bank tidak boleh memberikan kredit tanpa akta perjanjian tertulis.
2. Bank tidak boleh memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
3. Bank tidak boleh memberikan kredit melampaui batas maksimum dalam pemberian kredit.

---

<sup>38</sup> Ibid, halaman 87.

<sup>39</sup> Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank, Alumni Bandung, 1990, halaman 21.

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut diatas maka dalam memberikan kredit Bank wajib melakukan analisis terhadap kemampuan Debitur untuk membayar kembali kewajibannya. Demikian pula setelah Bank memberikan kredit , Bank perlu melakukan pemantauan terhadap penggunaan kredit serta kepatuhan Debitur dalam memenuhi kewajibannya. Selain itu Bank dituntut untuk melakukan penilaian dan pengikatan terhadap jaminan dan agunan yang diberikan Debitur, sehingga agunan yang diterima telah memenuhi persyaratan ketentuan yang berlaku.

Adapun yang dimaksud dengan jaminan dalam pemberian kredit menurut ketentuan dalam Pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tahun 2003 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu keyakinan Bank atas kesanggupan Debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan, Bank sebelum memberikan memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha dari Debitur.

Supaya jaminan kredit menjadi agunan yang ideal diperlukan tata cara pengikatan pada praktek perbankan khususnya mengenai

kredit perumahan, maka dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan bangunan maka pengikatan jaminan yang dipergunakan yaitu Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria , untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lainnya.

Dalam memberikan hak tanggungan, oleh UUHT 1996, diwajibkan bahwa pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT yaitu pejabat yang berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, juga diatur secara pasti dan mengikat bahwa diancam dengan batalnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan jika tidak dibuat dan berbentuk akta otentik yang harus dibuat oleh Notaris (pasal 15 UUHT).<sup>40</sup> Dengan demikian pemberi hak tanggungan dengan sendirinya juga pemberi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan kepada penerima hak tanggungan.

---

<sup>40</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, SH,MS, Ph.D, Hak Tanggungan Atas Tanah, 1996, Undip-Semarang, halaman 25-26.

Di dalam masalah kuasa tersebut sebagaimana diharapkan oleh Undang-undang No. 4 tahun 1996, memerlukan kerja ekstra keras, ketat dan hati-hati dari para Notaris dan PPAT. Karena dalam pembuatan akta tersebut dengan menempatkan keyakinan sebagai pegangan dalam menilai kewenangan dan kepemilikan yaitu obyek hak tanggungan dan kewenangan pemberi kuasa dan penerima kuasa dalam memberikan kuasa tersebut.<sup>41</sup>

Pejabat yang melanggar, dalam hal ini Notaris/PPAT dalam memenuhi kewajiban yang tersebut dalam UUHT dan peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa tegoran lisan, tegoran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan dan atau pemberhentian dari jabatan (pasal 23 ayat 1 UUHT No 4 Tahun 1996).

Dengan demikian jelas peranan Notaris dalam rangka pembuatan akta perjanjian kredit perumahan menyangkut akta lainnya yang berhubungan mengenai kredit perumahan.

## **6. Peranan Notaris/PPAT dalam perbankan.**

Dari pandangan perbankan akta notaris merupakan alat bukti yang benar-benar diharapkan dan menjadi tumpuan perlindungan bagi

---

<sup>41</sup> Ibid, halaman 27.

bank yang utama. Maka dari itulah perbankan menghormati Hak Ingkar Notaris yang didapatkan dari Peraturan Jabatan notaris karena Notaris adalah orang kepercayaan. Dengan merahasiakan hal-hal yang Notaris ketahui dalam pembuatan akta serapat-rapatnya maka bagi perbankan ia juga membantu untuk tidak membocorkan Rahasia Bank sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

Agar memenuhi harapan dari hal-hal yang diuraikan di atas dan berpedoman kepada asas bahwa notaris menghormati kebebasan berkontrak, tidak berpihak dan akan melakukan perbuatan-perbuatan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Maka Bank sebagai pihak yang menggunakan jasa Notaris/PPAT hendaknya : <sup>42</sup>

1. Menjaga sendiri kepentingannya dengan mengikuti proses pembuatan akta sampai dengan pembacaan dan penandatanganan akta itu agar memperhatikan hal-hal yang harus tercermin dalam akta dengan benar dan sempurna.
2. Memanfaatkan akta tersebut dengan sebaik-baiknya sesuai ketentuan yang berlaku.

---

<sup>42</sup> Media notariat, edisi Oktober 1989, halaman 170.

3. Meminta atau mengharuskan Notaris/PPAT agar jangan sampai terdapat cacat-cacat dalam akta karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil sehingga kebenarannya diragukan, yang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum atau dibatalkan oleh Hakim.

## B. TINJAUAN TENTANG NOTARIS

### 1. Pengertian Notaris

Pengertian Notaris dapat dibaca dalam Pasal 1 Reglement op het Notarisambt (Peraturan Jabatan Notaris) Stbl.1860 No. 3, selanjutnya disingkat dengan PJN, yaitu : <sup>43</sup>

*“Notaris adalah pejabat umum khusus (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik tentang semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan atau kutipan, semuanya itu apabila pembuatan akta yang demikian itu, oleh peraturan umum tidak pula ditugaskan atau dikhususkan kepada pejabat atau orang lain.”*

---

<sup>43</sup> GHS Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, 1996, halaman 31.

Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Penggunaan kata “satu-satunya” dalam Pasal 1 PJN dimaksudkan untuk memberikan penegasan bahwa Notaris adalah satu-satunya pejabat yang mempunyai wewenang umum itu. Semua pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang “tertentu”, artinya wewenang mereka hanya meliputi pembuatan akta otentik yang secara tegas sudah ditugaskan kepada mereka oleh Undang-undang. Adapun pejabat lain yang dimaksud antara lain adalah PPAT, Pegawai Catatan Sipil dan Ketua Pengadilan Negeri.

Ketentuan Pasal 1 PJN tersebut merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menentukan bahwa :

“suatu akta otentik adalah akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.”

Ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut hanya menjelaskan tentang apa yang disebut akta otentik, sedangkan apa yang disebut pejabat umum tidak dijelaskan dan untuk *melaksanakan* ketentuan dari Pasal 1868 KUH Perdata itulah pembuat Undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan yang menunjuk



pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik itu, sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 PJN tersebut.

Dari ketentuan Pasal 1 tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagai pejabat umum, notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan.

Adapun pejabat umum yang berwenang tersebut mempunyai 4 hal dalam kewenangan, yaitu : <sup>44</sup>

1. harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu,
2. harus berwenang sepanjang mengenai orang yang berkepentingan dalam akta itu,
3. harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat, dan
4. harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Selanjutnya Notaris diberi wewenang pula untuk menyimpan (minuta) akta otentik dan apabila diminta oleh yang berkepentingan notaris wajib memberikan grosse, salinan atau kutipan dari akta otentik

---

<sup>44</sup> GHS Lumban Tobing, Op cit, halaman 49.

tersebut. Sehingga menurut G.H.S. Lumban Tobing, perlu ditambahkan (dalam definisi Pasal 1 tersebut) “yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum” (*net openbaar gezag bekleed*). Hal tersebut perlu ditambahkan, karena grosse dari akta notaris yang pada bagian atasnya memuat perkataan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama seperti yang diberikan pada putusan hakim (Pasal 440 KUH Perdata).

Pendapat Muhammad Adam yang menyatakan bahwa :<sup>45</sup>

”Notaris itu selain dari tukang membuat akta ia adalah ahli hukum, oleh karena itu selain membuat akta untuk kepentingan kliennya juga memberikan pertolongan berupa petunjuk di bidang hukum yang dibutuhkan atau yang sedang dihadapi, disini notaris bertindak selaku penasehat hukum. “

Menurut Adam bahwa setiap waktu apabila dianggap perlu notaris dapat mengadakan hubungan dengan penguasa-penguasa peradilan dan pejabat pemerintah untuk membicarakan soal-soal hukum yang menyangkut pekerjaannya, demi kepentingan kliennya.

Pendapat GHS Lumban Tobing menyatakan bahwa :<sup>46</sup>

“Pasal 1 PJN tidak memberikan uraian yang lengkap mengenai tugas dan pekerjaan notaris. Dikatakan demikian karena selain membuat akta-akta otentik, notaris juga melakukan pendaftaran

<sup>45</sup> Muhammad Adam, ilmu Pengetahuan Notariat, Sinar baru, Bandung, 1985, halaman viii.

<sup>46</sup> GHS Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1996, halaman 37.

dan mensahkan (Waarmerken dan legaliseren) akta-akta dibawah tangan (L.N. 1916 –46 jo 43). Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan akta yang akan dibuatnya.

Sedangkan menurut pendapat Tan Thong Kie menyatakan bahwa : <sup>47</sup>

“Seorang notaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Ia dianggap sebagai pejabat tempat seseorang memperoleh nasehat yang sangat diandalkan. Segala sesuatu yang ditetapkannya (konstatir) adalah benar. “

Dilihat dari sudut pandang lain A.W Voors menyatakan bahwa: <sup>48</sup>

“pekerjaan notaris adalah melakukan pekerjaan yang diperintahkan undang-undang yang disebut pekerjaan legal dan pekerjaan ekstrallegal yaitu pekerjaan yang dipercayakan padanya oleh kliennya dalam jabatannya itu.

Prof. Mr. Paul Scolten, seorang ahli hukum menyatakan dengan yakin sekali bahwa :<sup>49</sup>

“ Para notaris dapat menyumbang dalam rechtvorming atau pembentukan hukum. Karena para notaris adalah praktisi dalam menangani undang-undang hukum perdata, mereka mempunyai kontak langsung dengan publik dan dapat memberikan data-data mengenai segala sesuatu tentang pelaksanaan undang-undang perdata dan tanggapan dari masyarakat atas pelaksanaan itu. “

---

<sup>47</sup> Tan Thong Kie, Studi Notariat, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, halaman 157.

<sup>48</sup> Tan Thong Kie, Serba-serbi Notaris, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, halaman 165.

<sup>49</sup> Ibid, halaman 171.

Sedangkan menurut Prof.A.G. Lubbers dalam bukunya "Het Notariaat" (halaman 2) menyatakan bahwa :<sup>50</sup>

"Seorang notaris tidak hanya menangani ketentuan-ketentuan PJN (mengenai cara membuat dan membentuk akta), ia menangani keseluruhan hukum perdata yaitu hukum yang khas mengatur hubungan antara orang-orang sipil. Seorang notaris harus mendengarkan lebih lama dan memberi nasehat sependek dan seringkas mungkin."

Oleh Roesnastiti Prayitno dikatakan bahwa :<sup>51</sup>

"Notaris sebaiknya pada waktu diminta bantuan oleh masyarakat umum juga memberikan penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku. Hal ini dilakukan notaris oleh karena ia oleh undang-undang ditugaskan untuk membuat akta yang benar yang dikehendaki oleh undang-undang."

## 2. Peraturan Jabatan Notaris (PJN)

Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement Stbl. 1860 No.3) merupakan pengganti dari "Instructie voor notarissen in Indonesia" (Stbl. 1822 No. 11), yang berlaku mulai tahun 1860 dan masih berlaku hingga sekarang merupakan produk perundang-undangan (*wettelijk product*) yang ditetapkan oleh Gubernur Jenderal Nederlands Indie, jadi merupakan suatu ordonantie ialah ordonansi tanggal 11 Januari 1860.

<sup>50</sup> Ibid, halaman 175.

<sup>51</sup> Media Notariat, Edisi Oktober 1989, INI, halaman 178.

Peraturan Jabatan Notaris ini mengandung hukum materiil maupun hukum formal, misalnya ketentuan-ketentuan mengenai kedudukan dan fungsi notaris seperti tersebut dalam Pasal 1 merupakan hukum materiil, demikian pula tentang pengawasan terhadap Notaris dan akta-aktanya. Selain itu juga tidak kurang pentingnya adalah hukum formal karena untuk dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian yang otentik, harus dipenuhi semua ketentuan-ketentuan yang diperlukan agar sesuatu akta notaris mempunyai bentuk yang sah. Tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan itu dapat menyebabkan bahwa akta itu kehilangan sifat otentiknya, sehingga dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi batal.

Peraturan Jabatan Notaris yang kita kenal sekarang ini terdiri dari 66 pasal dan terbagi dalam lima bab, ialah : <sup>52</sup>

- BAB I : Tentang menjalankan jabatan dan daerah jabatan Notaris.
- BAB II : Tentang syarat-syarat untuk diangkat menjadi Notaris dan pengangkatannya.
- BAB III : Tentang akta, bentuk, minuta, salinan-nya dan repertorium.

---

<sup>52</sup> GHS Lumban Tobing, op cit, halaman 20.

BAB IV : Tentang pengawasan terhadap para notaris dan akta-aktanya.

BAB V : Tentang penyimpanan dan pengambilan minuta, daftar dan repertorium dalam hal notaris meninggal dunia, berhenti atau dipindahkan.

Dari 66 pasal tersebut, maka tampak bahwa 39 Pasal peraturan ini penuh dengan sanksi ancaman hukuman baik hukuman yang bersifat denda administratif dari jumlah yang kecil sampai jumlah terbesar, maupun hukuman mengenai jabatannya. Ketentuan-ketentuan hukuman tersebut menyangkut 3 hal tentang hilangnya jabatan, 5 tentang pemecatan, 9 tentang pemecatan sementara dan 22 tentang denda.

### **3.Kode Etik Notaris.**

Kode Etik bagi para Notaris diatur secara hukum dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN), lengkap dengan sanksi-sanksinya. Oleh karena itu, khusus bagi profesi Notaris

sebenarnya tidak diperlukan lagi pembuatan suatu Kode Etik tersendiri di luar Peraturan Jabatan Notaris, sehingga Kode Etik yang ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI), tidak lain harus dianggap sebagai penjabaran sebagian ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN).

Dalam praktek, kenyataannya para Notaris diberlakukan baik Kode Etik yang tercantum dalam Peraturan Jabatan Notaris maupun Kode Etik yang disusun oleh organisasi profesi Notaris (INI), artinya sanksi yang diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris dan yang diatur dalam Kode Etik Notaris akan diberlakukan bagi para Notaris yang melanggarnya.

Sanksi yang dijatuhkan terhadap seorang Notaris berdasarkan Kode Etik yang diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris adalah memaksa, karena diatur secara hukum, lengkap dengan sanksi-sanksinya. Sedangkan sanksi yang dijatuhkan terhadap seorang Notaris berdasarkan Kode Etik yang ditetapkan organisasi profesi tidak mempunyai sifat memaksa, tergantung dari ketaatan anggotanya (para Notaris).

#### 4. Pembuatan Akta Otentik.

Wewenang utama dari notaris adalah membuat akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari pasal 1 PJN, dimana Notaris dijadikan sebagai *pejabat umum* (openbaar ambtenaar), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam jabatannya tersebut memperoleh sifat seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara tersebut diatas..

##### Akta Otentik.

Akta otentik menurut **VEGEENS POLAK**, adalah <sup>53</sup>

“ suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai alat bukti.”

Sedang Akta otentik menurut pasal 1868 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah :

*“Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu di tempat di mana akta dibuat “*

Sedangkan dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (Stbl. 1860-3) dinyatakan bahwa pejabat umum itu adalah Notaris.

Dilihat dari sudut kewenangan membuat, maka akta otentik dapat dibedakan : <sup>54</sup>

<sup>53</sup> Tan Thong Kie, Serba-serbi Praktek Notaris, PT Ichtiar Baru, 2000, halaman 176.

<sup>54</sup> GHS Lumban Tobing, op cit, halaman 38.



1. Akta otentik yang hanya Notaris yang berwenang membuatnya.

Misalnya : Akta Pendirian Perseroan Terbatas.

2. Akta otentik yang wewenang membuatnya oleh undang-undang diberikan kepada Notaris, juga kepada pejabat umum yang lain.

Misalnya : Akta pengakuan anak.

3. Akta otentik yang wewenang membuatnya hanya oleh pejabat umum lain. Misalnya : akta yang berkaitan dengan catatan sipil.

Sedangkan dilihat dari sifatnya, akta notaris dapat dibedakan menjadi 2 (dua) golongan, yaitu : <sup>55</sup>

1. Akta Pejabat (*Ambtelijke Akten*) atau *Akta Relas*, yaitu akta yang dibuat oleh (*door*) seorang notaris.

2. Akta Partij (*Patij Akten*), yaitu akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) seorang notaris.

“*Akta Relas*” secara otentik menguraikan segala yang perlu diadakan atau suatu keadaan atau yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris yang sedang menjalankan tugas jabatannya. Termasuk *akta relas* antara

---

<sup>55</sup> GHS Lumban Tobing, Ibid.

lain akta berita acara rapat umum pemegang saham suatu Perseroan Terbatas (PT).

Di dalam "*akta partij*" dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, di samping relaas notaris itu sendiri, yang menyatakan bahwa orang-orang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana dicantumkan dalam akta itu. Termasuk dalam *akta partij* antara lain : akta jual beli, akta hibah, akta wasiat dan akta kuasa.

Perbedaan diantara kedua akta tersebut dapat dilihat dari bentuk akta-akta tersebut. Undang-undang mengharuskan adanya tanda tangan pada akta partij, dengan ancaman akan kehilangan otentisitasnya atau dikenakan denda apabila tidak dipenuhi. Bilamana ada para pihak yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya harus ada alasannya, dan alasan tersebut diterangkan oleh Notaris dalam akta yang bersangkutan. Keterangan Notaris tersebut dalam hal ini berlaku sebagai ganti tanda tangan (surrogate tanda tangan).

Untuk "Akta Pejabat" tanda tangan tidak merupakan keharusan bagi otentisitasnya dari akta tersebut. Bagi akta pejabat tidak menjadi soal, apakah orang-orang yang hadir itu menolak untuk menandatangani akta. Apabila misalnya pada pembuatan Berita Acara Rapat

Umum Pemegang Saham dalam perseroan terbatas, orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta ditandatangani, maka cukup Notaris menerangkan di dalam akta bahwa para pihak yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum menandatangani akta itu dan dalam hal ini akta itu tetap merupakan akta otentik.

Perbedaan yang dimaksud di atas penting, dalam kaitannya dengan pemberian pembuktian sebaliknya (*tegen bewijs*) terhadap akta itu. Terhadap kebenaran dari isi akta pejabat tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu.

Pada akta partij dapat digugat kebenaran isinya, tanpa menuduh akan kepalsuannya, dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu, akan tetapi keterangan itu adalah tidak benar. Artinya terhadap keterangan yang diberikan itu diperkenankan pembuktian sebaliknya.

Berbicara mengenai akta, penting kiranya diketahui mengenai perbedaan antara akta otentik dan akta yang dibuat di bawah tangan.

Perbedaan pokok antara akta otentik dan akta yang dibuat di bawah tangan adalah :<sup>56</sup>

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti sedangkan tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian.
- b. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- c. Kemungkinan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

Dalam hal ini akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna. Ia memberikan diantara pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapatkan hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat atau dinyatakan di dalam akta itu. Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekat pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan bukti wajib atau bukti keharusan. Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa akta otentik itu palsu

---

<sup>56</sup> GHS Lumban Tobing, op cit, halaman 54.

maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu. Oleh karena akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian *lahiriyah*, *formal*, maupun *materiil*.

Sedang Akta di bawah tangan bagi hakim merupakan bukti bebas karena akta ini baru mempunyai kekuatan pembuktian materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya. Sedangkan kekuatan pembuktian formil baru terjadi apabila pihak-pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu.

Dengan demikian akta di bawah tangan ini berlainan dengan akta otentik, sebab bila dinyatakan palsu maka yang menggunakan sebagai bukti harus membuktikan bahwa tidak palsu.

Dari uraian di atas, maka akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:<sup>56</sup>

1. Kekuatan pembuktian lahiriyah, artinya suatu akta otentik, secara lahiriyah karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, maka ia mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik.

---

<sup>56</sup> GHS Lumban Tobing, Ibid, halaman 55.

2. Kekuatan pembuktian formal, artinya sepanjang mengenai akta partij, maka apa yang tercantum dalam akta tersebut adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris agar keterangan-keterangan tersebut dapat dikonstatir dalam suatu akta otentik, sepanjang mengenai akta pejabat maka akta otentik membuktikan kebenaran tentang apa yang disaksikan, yang dilihat, didengar dan dilakukan oleh Notaris yang menjalankan tugas jabatannya.
3. Kekuatan pembuktian materiil, artinya isi dari akta otentik dianggap membuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.

Bentuk Akta Otentik yang dibuat Notaris adalah yang telah ditentukan oleh Peraturan Jabatan Notaris, jadi Notaris tidak diperkenankan membuat akta otentik yang bertentangan yang ketentuan yang ada dalam Peraturan Jabatan Notaris tersebut dengan dikenai sanksi apabila melanggarnya.

## 5. Pengawasan Notaris Di Indonesia.

Notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia dalam jabatan kepercayaan untuk kepentingan masyarakat dan demi tercapainya kepastian hukum dan bukan untuk kepentingan pribadi Notaris sendiri. Sehingga menimbulkan tanggung jawab yang berat baik dipandang dari segi hukum maupun dari segi moral dan etika, maka perlu diadakan pengawasan terhadap Notaris agar kepentingan masyarakat pemakai jasa Notaris dapat terlindungi.

Dari berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Notaris dapat diketahui bahwa sejak dahulu telah ada ketentuan-ketentuan pengawasan terhadap Notaris. Dasar pemikiran dari pembuat Undang-undang menempatkan Notaris dibawah pengawasan adalah sebagai berikut :<sup>57</sup>

- a) Di satu pihak, pembuat Undang-undang meletakkan tugas eksekutif pada Notaris atau dengan kata lain Notaris sebagai pejabat umum menjalankan sebagian tugas dari penguasa (pemerintah),

---

<sup>57</sup> Ibid, halaman 43.

- b) Di lain pihak , pembuat Undang-undang mengharuskan Notaris memberikan bantuannya dalam hal-hal perbuatan tertentu. Oleh karena perbuatan-perbuatan tertentu itu dianggap penting, sehingga untuk kepastian hukum bagi orang-orang yang berkepentingan perlu mendapatkan perlindungan dari lembaga khusus maka ditunjuklah notaris.

Dengan demikian cukup alasan bagi pembuat Undang-undang agar para notaris berada di bawah pengawasan. Para Notaris sebagai pejabat umum menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting, yang tidak hanya meliputi bidang yang diuraikan dalam Pasal 1 PJN, akan tetapi juga pekerjaan-pekerjaan yang dikehendaki daripadanya oleh masyarakat umum dan sedapat mungkin menghindarkan terjadinya perselisihan-perselisihan atau sengketa terhadap akta yang dibuatnya, dengan memperhatikan peraturan-peraturan dalam perundang-undangan yang berlaku.

Tujuan pengawasan terhadap Notaris oleh Badan peradilan dan organisasi profesi adalah agar para Notaris bersungguh-sungguh menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku demi kepentingan masyarakat umum dan



menjalankan jabatannya dengan bertanggung jawab dan mengindahkan nilai-nilai etika serta tidak melalaikan keluhuran dari martabat dan tugas jabatannya. Menurut ketentuan pasal 50 PJN, Pengadilan Negeri dapat mengenakan hukuman berupa penegoran dan atau pemecatan sementara dari jabatannya selama 3 sampai 6 bulan apabila Notaris :<sup>58</sup>

- a. Mengabaikan keluhuran dari martabat dan tugas jabatannya,
- b. Melakukan pelanggaran terhadap peraturan umum,
- c. Melakukan kesalahan-kesalahan lain, baik didalam maupun diluar menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

Ketentuan Pasal PJN ini penting untuk diperhatikan Notaris sebagai pejabat umum , karena dari pasal ini ada beberapa hal yang penting yaitu Notaris wajib menjunjung tinggi martabat diri pribadi dan jabatannya, baik dalam menjalankan jabatannya maupun diluar menjalankan jabatannya.

Sikap dan perbuatan Notaris terhadap para pihak dalam pembuatan akta mengenai masalah kerja sama, misalnya Notaris yang membuat akta berdasarkan pesanan pendembang (developer) atau para pihak dengan pembagian hasil dengan Notaris adalah melakukan

---

<sup>58</sup> .GHS Lumban Tobing,SH, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, 1996, halaman 303.

tindakan yang bertentangan dengan harkat dan martabat serta kehormatan jabatan Notaris. Dan jika terjadi dalam praktek dimana para pihak menyiapkan segala sesuatu yang berhubungan dengan pembuatan akta ( dalam arti akta-akta Notaris dikonsep para pihak, minuta dan salinan telah dipersiapkan para pihak), walaupun Notaris yang membacakan akta tersebut dan ditandatangani para pihak dihadapan Notaris, maka hal itu bertentangan dengan harkat, martabat serta kehormatan jabatan notaris. Sikap dan perbuatan Notaris tersebut melanggar ketentuan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris dan karenanya Notaris dapat dikenakan sanksi yang berlaku baginya.<sup>59</sup>

Menurut A. Partomuan Pohan, S.H,LL.M, tujuan pengawasan dan pembinaan Notaris adalah dipertahankannya keluhuran martabat atau tugas jabatan Notaris demi kepentingan masyarakat sebagai pemakai jasa Notaris dan demi integritas jabatan Notaris Notaris sebagai suatu jabatan kepercayaan serta pada akhirnya juga demi ketertiban hukum di masyarakat.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Keputusan Sidang Konggres INI ke XV, tanggal 6 Nopember 1993 di Jakarta.

<sup>60</sup> Buku Pedoman Ikatan Notariat Indonesia, Nopember 1996, halaman 220.

## **6. Notaris Yang Merangkap Jabatan Sebagai PPAT.**

Notaris yang merangkap PPAT secara formal tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku tetapi untuk menghindarkan terjadinya pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris dan Peraturan Jabatan Notaris, maka wajib menyesuaikan wilayah jabatan sebagai Notaris dengan wilayah jabatan sebagai PPAT. Selama penyesuaian wilayah jabatan ini belum dilakukan Notaris/PPAT tersebut tetap berhak untuk membuat Akta PPAT untuk wilayah jabatan PPAT , dan sebagai Notaris/PPAT wajib menjaga agar pembuatan akta PPAT maupun akta Notariil tidak melanggar Kode Etik Notaris dan Peraturan Jabatan Notaris.<sup>61</sup>

Notaris yang menjabat sebagai PPAT dengan tempat kedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT, berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT sejak 6 (enam) bulan saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.<sup>62</sup>

---

<sup>61</sup> Keputusan Sidang Konggres INI ke XV, tanggal 6 Nopember 1993 di Jakarta.

<sup>62</sup> Ketentuan Peralihan Pasal 34 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT.

Pada dasarnya notaris sebagai PPAT disini adalah pejabat umum yang diangkat pemerintah bertugas mengesahkan isi perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya, yaitu bagi Notaris berlaku Peraturan Jabatan Notaris dan Bagi PPAT berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Dalam kedudukannya sebagai PPAT, seorang Notaris merupakan salah satu mata rantai dalam proses pendaftaran tanah dan perubahan atas tanah karena perbuatan hukum tertentu dalam hal ini penjaminan hak tanggungan pada perjanjian kredit perumahan. Dalam posisi yang demikian sebagian tugas pemerintah oleh Undang-undang dipercayakan kepada Notaris yang secara khusus diangkat untuk tugas tersebut. Ini berarti sebagian tugas eksekutif dari pemerintah dipercayakan kepada Notaris/PPAT.

## **7. Peranan Notaris.**

Notaris selain berwenang membuat akta otentik baik oleh maupun dihadapannya yang merupakan tugas pokoknya menurut

peraturan yang berlaku bagi jabatannya, Notaris juga berperanan pula antara lain : <sup>63</sup>

1. Bertindak sebagai penasihat hukum, terutama yang menyangkut masalah hukum perdata dalam arti luas (privaat),
2. Melakukan pendaftaran(waarmerking) atas akta-akta atau surat-surat di bawah tangan dan dokumen (strukken),
3. Melegalisasi tanda tangan,
4. Membuat dan mensahkan (waarmerking) salinan atau turunan berbagi dokumen (copy collationnee),
5. Mengusahakan disahkan badan-badan seperti Perseroan Terbatas dan Yayasan agar memperoleh pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Kehakiman dan HAM,
6. Membuat keterangan hak waris,
7. Pekerjaan-pekerjaan lain yang berkaitan dengan lapangan yuridis dan penyuluhan perpajakan seperti aturan Bea Meterai, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

---

<sup>63</sup> Victor M, Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, halaman 13

## D. TINJAUAN TENTANG PPAT.

### 1. Pengertian PPAT

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal UUPA. Di dalam peraturan tersebut untuk pertama kalinya PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Pengertian PPAT dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah :

*“ pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. ”*

Menurut A.P Parlindungan, PPAT sebagai pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan

mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.<sup>64</sup>

Sedangkan menurut Effendi Perangin menyatakan PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>65</sup>

## **2. Pihak-Pihak Yang Dapat Diangkat Menjadi PPAT**

Menurut Peraturan Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang pengangkatan dan penunjukan PPAT, maka yang bisa diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut :

- a. Notaris,
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan lain yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah.

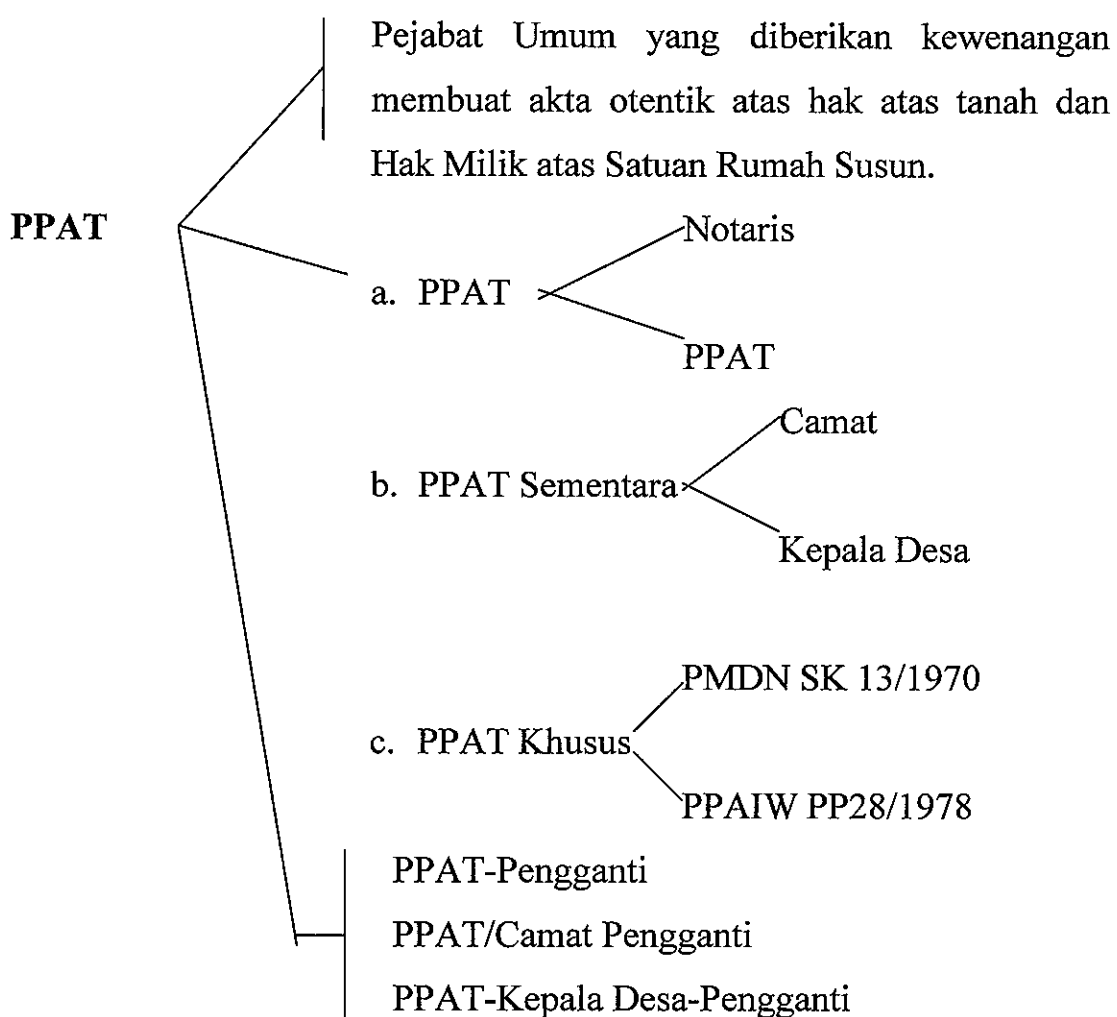
---

<sup>64</sup> .A.P Parlindungan, Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bandung, 1989, Bagian I, halaman 131.

<sup>65</sup> Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, halaman 3.

- c. Para Pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang PPAT,
- d. Orang-orang yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria,
- e. Para Camat Kepala Wilayah sebagai PPAT Sementara.

### Skema



Sumber : A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, Hal. 221.



### **3. Tugas, kewenangan dan kewajiban PPAT.**

Sedangkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah tersebut diatur tugas pokok dan kewenangan PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut diatas seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, tetapi dilarang merangkap jabatan sebagai pengacara atau pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara Daerah (Pasal 7 PP No 37 Tahun 1998).

#### **4. Wilayah Hukum PPAT.**

Seseorang PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya.<sup>66</sup>

Daerah kerja PPAT berdasarkan Pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT, disebutkan bahwa :

1. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
2. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Berdasarkan PP tersebut juga ditentukan bahwa formasi PPAT ditetapkan dengan Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi

---

<sup>66</sup> Effendi, Ibid, halaman 4

PPAT di Kabupaten/Kotamadya. Untuk Kabupaten/Kotamadya yang jumlah PPAT termasuk jumlah PPAT Sementara sama atau lebih besar dari formasi PPAT yang ditetapkan, dinyatakan sebagai daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT Di daerah Kabupaten/Kotamadya yang sudah merupakan daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT, apabila terjadi penggantian Camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT.

Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT yang mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan pada 30 Maret 1999, disebutkan :

“Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan,
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan,
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat di daerah yang bersangkutan,
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prignosa mengenai pertumbuhannya,

- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.

### **5. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).**

Mengenai peranan PPAT dalam membuat dan menerbitkan “akta peralihan hak atas tanah dan perubahan yang terjadi atas tanah karena perbuatan hukum “ harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum PPAT membuat Akta tersebut harus memperhatikan terlebih dahulu mengenai “Sertifikat hak atas tanah” yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertifikat atas tanah, maka sebagai penggantian dari sertifikat hak atas tanah yang belum diterbitkan tersebut adalah Suratt Keterangan Pendaftaran Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat, yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki “Sertifikat Hak Atas Tanah”. Disini peranan PPAT meluas dari yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dimana dalam praktek yang meminta pada Kantor Pertanahan adalah PPAT.

Apabila hak atas tanah tersebut sama sekali belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan Kepala

Desa (lurah) setempat untuk dibuatkan Surat Keterangan Hak Milik yang diketahui oleh Camat setempat.

Mengenai kewajiban PPAT dapat dijelaskan sebagai berikut :<sup>67</sup>

1. PPAT wajib melakukan Sumpah dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu.
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.
3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta-akta yang telah dibuat dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.
4. PPAT wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.
5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

---

<sup>67</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, 2002, halaman 675.

6. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin penegasab konversi menurut aturan yang ditentukan.

Selain itu terdapat pula larangan-larangan bagi PPAT untuk membuat akta yang belum jelas status hak atas tanahnya. Dalam hal ini PPAT harus menolak pembuatan akta ,apabila terdapat hal-hal sebagai berikut :

- a. Hak atas tanah dalam sengketa,
- b. Hak atas tanah dalam sitaan,
- c. Hak atas tanah dikuasai negara,
- d. Yang mengalihkan hak ternyata bukan pemilik yang sebenarnya.

#### **6. Akta Otentik yang Dibuat PPAT.**

Sesuai dengan jabatn PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 21 Peraturan Nomor 37 Tahun 1998.

Berbeda dengan Akta otentik yang dibuat Notaris yang telah ditentukan oleh Peraturan Jabatan Notaris, dimana akta Notaris yang asli atau minutanya disimpan oleh Notaris sedangkan para pihak yang berkepentingan hanya diberikan salinan atau grosse dari akta otentik tersebut.

Sedangkan Akta Otentik atau Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 lembar, yaitu : <sup>68</sup>

- lembar pertama sebanyak 1 rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan ,dan
- lembar kedua sebanyak 1 rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan pada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, menurut peraturan perundang-undangan yang perkecualian dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, dapat diberikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan salinan dari akta pemberian kuasa tersebut.

---

<sup>68</sup> Ibid, halaman 800.

## 7. Pembuatan Akta oleh PPAT.

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah yang bentuk aktanya telah ditetapkan oleh undang-undang sebagai bukti telah dilakukannya *perbuatan hukum* tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya tersebut maka akta-akta yang dibuatnya merupakan akta otentik.

Pembuatan akta otentik oleh PPAT mempunyai syarat administrasi sebagaimana diatur di dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang harus dipenuhi oleh para pihak adalah :

- Pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanah atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pembuatan Akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi



kesaksian atas kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

- PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur yang harus dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.
- Dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat.

Seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional apabila tidak menyelenggarakan kewajibannya seperti tersebut diatas maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta jasa kepadanya untuk dibuatkan akta. Dalam hal ini PPAT dapat dituntut membayar ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya itu.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, halaman 6-7.

## **BAB III. METODE PENELITIAN**

- 1. Metode Pendekatan**
- 2. Ruang Lingkup dan Lokasi Penelitian**
- 3. Tahap-tahap Penelitian**
- 4. Populasi dan Sampel**
- 5. Teknik Pengumpulan Data**
- 6. Analisa Data**

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. METODE PENDEKATAN**

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris yaitu dengan melakukan penelitian secara timbal balik antara hukum dengan lembaga non doktinal yang bersifat empiris dalam menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat.<sup>1</sup>

Dalam penelitian ini dititikberatkan pada langkah-langkah pengamatan dan analisa yang bersifat empiris. Pendekatan penelitian akan dilakukan pada PT Bank Pembangunan Daerah (BPD) Jawa Tengah, PT. Bank Tabungan Negara (BTN) dan Notaris/PPAT Semarang Titi Ananingsih, SH, Suyanto, SH, Dewi Kusuma, SH dan BIP Soehendro, SH., dimana hal ini menjadi bahan penelitian karena mereka dianggap sebagai notaris/PPAT senior di dalam Ikatan Notaris Indonesia dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Semarang..

---

<sup>1</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Cetakan Kelima, 1994, halaman 34.

## **B. RUANG LINGKUP DAN LOKASI PENELITIAN**

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana peranan Notaris sebagai PPAT (notaris/PPAT) dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan kredit perumahan di kota Semarang.

Sebagai tempat/lokasi penelitian ini adalah kantor bank-bank dan kantor notaris/PPAT tersebut diatas serta kantor pertanahan kota Semarang karena disana akan ditemukan jawaban dari permasalahan yang akan diteliti.

Dari penelitian ini diharapkan menghasilkan suatu laporan yang bersifat deskriptif analitis yang melukiskan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta tertentu yang dimaksud sebagaimana tersebut di atas.

## **C. TAHAP-TAHAP PENELITIAN**

Dalam penelitian ini akan dilaksanakan dua tahapan penelitian, yaitu tahap persiapan dan tahap pelaksanaan penelitian yang dilaksanakan pada bulan Januari dan Maret tahun 2004.

Tahap persiapan penelitian yaitu mempersiapkan segala prosedur yang diperlukan untuk penelitian di lapangan. Kegiatan ini dimulai dari penyusunan proposal penelitian yang meliputi : menentukan metode yang digunakan, menetapkan lokasi penelitian, merumuskan instrumen penelitian, menentukan populasi dan sampel penelitian.

Tahapan penelitian yaitu tahap penelitian yang dilakukan di lapangan untuk memperoleh data yang benar dan akurat dalam menganalisis hasil penelitian. Hal ini ini dimaksudkan untuk memperoleh jawaban atas persoalan penelitian yang telah dirumuskan. Dalam mendapatkan data yang benar dan akurat maka diperlukan instrumen penelitian berupa pertanyaan secara langsung dan melalui kuesioner yang dibangun dari indikator empirik kepada responden terpilih, ini karena draft akta perjanjian kredit dari Bank-bank tersebut diatas sudah berbentuk baku sehingga cukup dengan wawancara.

## D. POPULASI DAN SAMPEL

### 1. Populasi

Pengertian populasi adalah keseluruhan subyek penelitian.

Apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada dalam wilayah penelitian, maka penelitian merupakan populasi studi atau disebut juga populasi atau studi sensus.<sup>2</sup>

Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah karyawan bagian kredit Bank-bank tersebut dan Notaris/PPAT tersebut diatas serta Kepala Seksi Pembebanan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang karena mereka dianggap mengetahui lebih banyak mengenai permasalahan yang akan diteliti.

### 2. Sampel

Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *purpose sampling*, artinya penarikan sampel dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu<sup>3</sup>, yaitu :

- (1) Bank-bank tersebut diatas (yang mewakili).

---

<sup>2</sup> Suharsini Arikunto, 1996, **Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek**, Renika Cipta, Raja Grafindo Persada, Jakarta, halaman 115.

<sup>3</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta, Cetakan Kelima, 1994, halaman 34.

- (2) Notaris dan Notaris/PPAT yang membuat akta lain yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit Perumahan pada Bank-bank tersebut.
- (3) Karyawan bagian kredit dari Bank-bank tersebut diatas.

## **E. TEKNIK PENGUMPULAN DATA**

Dalam penelitian penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :<sup>4</sup>

- (1) Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat oleh pihak pertama. Data Primer diperoleh dengan metode :
  - a. Wawancara, yaitu pengumpulan data mengadakan tanya-jawab kepada karyawan bagian kredit, Notaris/PPAT dan Kepala Seksi Pembebanan Hak Atas Tanah sebagai responden di obyek penelitian.
  - b. Metode angket/questioner yaitu suatu pengumpulan data dengan menggunakan daftar pertanyaan kepada responden.

---

<sup>4</sup> Ronny Hanityo Soemitro, Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, halaman 34

(2) Data Sekunder, yaitu data yang secara tidak langsung diperoleh dari sumbernya, tetapi melalui pihak kedua. Data sekunder ini bisa didapatkan dengan cara :

a. *Liberary Research* (Riset Kepustakaan), yaitu :

- Membaca buku-buku atau literatur-literatur sehubungan dengan teori perkreditan, hukum perjanjian dan hukum kenotariatan.
- Membaca baik majalah, jurnal, artikel media massa maupun berbagai bahan bacaan termasuk bahan kuliah dan kepustakaan lainnya.

b. Dokumentasi, yaitu data yang diperoleh langsung dari laporan yang dimiliki oleh kantor Bank-bank tersebut diatas.

Data yang diperoleh antara lain :

- Akta Perjanjian Kredit Perumahan yang dibuat dibawah tangan.
- Daftar nama-nama Debitur yang mengambil kredit perumahan pada bank-bank tersebut di atas.



## F. ANALISA DATA

Analisa data yang dilakukan menggunakan metode *analisis deskriptif kualitatif* yaitu sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar belakang dari individu tersebut secara holistik (utuh). Jadi dalam hal ini tidak boleh mengisolasi individu atau institusi ke dalam variabel atau hipotesis, tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari suatu keutuhan..<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Lexy Moeleong, 1990, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya, halaman 3.

## **BAB. IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- 1. Peranan Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Umum**
  - a. Perjanjian Kredit Perumahan Perbankan**
  - b. Pembuatan Akta Lain yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit Perumahan di kota Semarang**
- 2. Kendala-kendala dan Cara Mengatasinya**
  - a. Kendala-kendala yang dihadapi Notaris/PPAT**
  - b. Kendala-kendala yang dihadapi Bank**
- 3. Aspek Perpajakan yang timbul dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit Perumahan di kota Semarang**
  - a. Pajak Bumi dan Bangunan**
  - b. Pajak Penghasilan**
  - c. Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan**
  - d. Bea Meterai**
- 4. Sikap Notaris/PPAT dalam hal diperintahkan membawa Akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan ke muka Pengadilan**

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini, penulis akan menguraikan secara khusus mengenai hasil penelitian yang di dapat dari lapangan tentang peranan notaris/PPAT sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pembuatan akta tersebut disertai akta-akta apa saja yang harus dibuat Notaris/PPAT sepanjang mengenai Kredit Perumahan tersebut berkaitan dengan tugas dan pekerjaan notaris/ PPAT yang meluas dari peraturan jabatan yang berlaku baginya serta untuk mengetahui masalah yang timbul dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan kredit perumahan di kota Semarang berkaitan dengan aspek-aspek peraturan umum (dalam hal ini peraturan perpajakan) .

Hasil penelitian lapangan sangat diperlukan guna menjawab permasalahan yang diajukan pada bab I, selain itu fakta dari hasil penelitian tersebut akan didukung oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori maupun pendapat dari para ahli yang

berhubungan dengan materi penelitian ini yang telah diuraikan dalam bab II dan Bab III.

Oleh karena itu, bab ini secara berturut-turut akan dibagi dalam sub bagian, yaitu :

1. Hasil penelitian dan pembahasan mengenai peranan Notaris/PPAT sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang.
2. Hasil penelitian dan pembahasan mengenai kendala-kendala yang dihadapi Notaris/PPAT dan Bank serta cara mengatasinya dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang.
3. Hasil penelitian mengenai aspek-aspek peraturan umum (dalam hal ini peraturan perpajakan) yang timbul dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan kredit perumahan di kota Semarang.
4. Hasil penelitian mengenai sikap notaris/PPAT dalam hal diperintahkan untuk membawa akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan ke muka Pengadilan.

## **CAKUPAN HASIL PENELITIAN**

### **1. Peranan Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Umum Dalam Pembuatan Akta lain Yang Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit Perumahan Di Kota Semarang..**

Sesuai pangkal tolak pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat dilakukan kajian, bahwa Notaris/PPAT sebagai pejabat umum didalam memberikan bantuan hukum yang dalam hal ini membuat akta otentik, harus berpedoman pada undang-undang dan atau peraturan jabatan yang berlaku baginya yaitu disamping memberikan jasanya demi ketertiban umum, tidak melupakan aspek kesejahteraan masyarakat.

Peran Notaris/PPAT harus meliputi segi formil dan segi materiil yang tercakup di dalamnya teknik Notaris dalam membuat suatu akta dan kemampuannya secara keintelektualitasannya dan juga faktor-faktor pendukung bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Dilihat dari tugas dan kewenangan notaris/PPAT selaku pejabat umum yang menjadi unit analisa, maka tugas dan kewenangan notaris sebagaimana ditentukan secara normatif di dalam Pasal 1 PJN Stbl. 1860 No. 3 sangat berbeda dengan tugas dan kewenangan notaris yang dibebankan masyarakat yang membutuhkan jasa notaris di dalam praktek di masa kini. Hal ini dapat dilihat dari jumlah notaris yang dijadikan unit analisa dalam penelitian yang dilakukan terhadap notaris/PPAT yang berpraktek di kota Semarang dan dianggap mewakili seluruh notaris/PPAT yang ada dan tidak terdapat perbedaan yang mendasar dengan tugas dan kewenangan notaris/PPAT di berbagai daerah di Indonesia. Ini berarti bahwa tugas dan kewenangan notaris/PPAT di masa kini dapat dianggap sebagai teori yang bersifat umum.

Secara garis besar tugas dan peranan Notaris dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan kredit perumahan di kota Semarang selain yang ditetapkan dalam peraturan jabatan notaris yang berlaku baginya adalah sebagai berikut :

- a) Melakukan pendaftaran dan mensahkan (*waarmerking* dan *legaliseren*) surat-surat/akta – akta yang dibuat di bawah tangan.
- b) Memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai Undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.
- c) Melakukan pendekatan dan penelitian pada pengembang (developer) yang mengadakan pembangunan perumahan.
- d) Melakukan pendaftaran mengenai pembebanan hak Tanggungan, yang seharusnya dapat dilakukan oleh Kreditor (dalam hal ini Bank).
- e) Melakukan perbuatan hukum pembayaran pajak yang timbul berkaitan dengan akta lain yang dibuatnya.

Menurut kenyataannya tugas Notaris berkembang sesuai dengan perkembangan waktu, tugas-tugas notaris/PPAT tidak hanya bertugas membuat akta perjanjian saja, tetapi juga berkewajiban untuk menanyakan kepada para pihak apakah mereka telah memahami isi perjanjian tersebut dan juga

dimungkinkan untuk memberikan nasehat-nasehat hukum bila dianggap perlu.<sup>1</sup>

Selain itu ada hal-hal lain yang perlu diperhatikan notaris/PPAT yaitu mengenai apa yang dinamakan kontrak baku atau perjanjian standard.. Di dalam perjanjian tertentu terdapat kecenderungan untuk menggunakan apa yang dinamakan kontrak baku, berupa kontrak yang sebelumnya oleh pihak tertentu telah menentukan secara sepihak sebagian isinya dengan maksud untuk digunakan secara berulang-ulang dengan berbagai pihak tersebut. Peran Notaris di sini adalah menanyakan kepada para pihak apakah mereka telah memahami benar hak dan kewajibannya dalam perjanjian baku tersebut.<sup>2</sup>

Sedang notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya mempunyai 4 fungsi sekaligus, yaitu :<sup>3</sup>

- a. selaku pejabat ia membuat akta otentik.
- b. selaku hakim, ia memberi perantara dalam menyelesaikan sengketa para pihak (dalam hal ini untuk mendamaikan).

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Bapak Mugiharto, SH, karyawan Bagian Kredit Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah.

<sup>2</sup> Wawancara dengan Ibu Dyah, SH, karyawan Bagian Kredit Bank Tabungan Negara di Semarang.

<sup>3</sup> Wawancara dengan Bapak Suyanto, SH, Notaris/PPAT di Semarang.



- c. selaku penyuluh hukum dan pemberi bantuan hukum, ia memberikan penerangan agar para pihak menyadari hak-hak dan kewajibannya masing-masing berdasarkan suatu perjanjian yang dibuatnya ;
- d. selaku interpreneur, ia berusaha mempertahankan kliennya agar supaya ia dapat membiayai usahanya, kalau perlu tanpa biaya ia mau membuatkan aktanya.

Dilihat dari tugas dan kewenangan Notaris selaku pejabat umum, maka tugas dan kewenangannya sebagaimana ditentukan secara normatif dalam Pasal 1 PJN Staatsblad 1860 No. 3 sangat berbeda dengan tugas dan kewenangan Notaris yang dibebankan masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris/PPAT di dalam praktek pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di masa kini.

Pasal 1 PJN ternyata tidak memberikan uraian secara lengkap mengenai tugas dan pekerjaan Notaris sebagaimana telah dikemukakan pada bab-bab diatas, pekerjaan Notaris tidak hanya berwenang membuat akta-akta otentik akan tetapi juga melakukan pendaftaran akta –akta dibawah tangan dan mengesahkan akta-akta tersebut (melegalisasi akta dibawah

tangan) seperti yang diatur dalam Staatsblad 1916-46 jo 43. Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya sehari-hari ternyata juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan atas suatu undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan.<sup>4</sup>

Dan peranan Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit Perumahan di kota Semarang dalam praktek tidak selalu sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh peraturan jabatannya. Peranan Notaris/PPAT sebelum membuat akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan biasanya mereka melakukan legalisasi dan atau waarmedking. Dari hasil penelitian pada Bank-bank di kota Semarang di dapatkan jawaban bahwa seorang notaris hanya ada dua pilihan, yaitu :

1. memberi waarmedking saja, yang berarti hanya memberi tanggal pasti tanpa memberi keterangan mengenai tanda tangan di atas akta atau

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan Bapak Suyanto, Notaris/PPAT Semarang, Mei 2004.

2. melegalisasi, yang memberi kepastian pada tanggal dan tanda tangan yang tertulis di atas akta.

Tetapi kalau notaris ingin bekerja secara luwes tanpa menyalahi sumpah jabatan yang diatur dalam peraturan jabatan yang berlaku baginya karena menghadapi kliennya tidak lari ke notaris lain, maka dia dianjurkan datang untuk menjelaskan kepadanya kewajiban notaris apabila kliennya ingin notaris membubuhkan tanda tangannya atas akta tetapi para pihak tidak datang di hadapan notaris. Dalam keterangan notaris pada akta yang akan dilegalisasi notaris tidak boleh lupa menguraikan secara teliti (untuk kepentingan notaris sendiri) tanda tangan yang dibubuhkan kepadanya.

Peranan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di Kota Semarang sebelum akta tersebut dibuat yaitu para pihak yang telah bersepakat datang ke kantor Notaris/PPAT atau Notaris/PPAT datang ke tempat yang dikehendaki para pihak tersebut untuk menanyakan dan meminta penjelasan terlebih dahulu kepada para pihak mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. identitas diri dari para penghadap yaitu untuk mengetahui apakah para pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta yang akan dibuat,
2. dalam kapasitas apa kedudukan para pihak tersebut, yaitu untuk mengetahui apakah para pihak bertindak untuk diri sendiri atau bertindak untuk kepentingan pihak yang lain (sepewrti bertindak sebagai wali, pengampu, selaku pengurus badan hukum atau sebagai kuasa),
3. surat-surat kepemilikan yang dimiliki oleh para pihak atas obyek dalam perbuatan hukum yang akan diperjanjikan dalam akta, yaitu untuk mengetahui apakah para pihak berwenang atas obyek tersebut,
4. meliputi apa saja obyek tersebut (yang diperjualbelikan dan atau yang dijaminkan),
5. menanyakan kepada para pihak tentang harga jual belinya dan tata cara pembayarannya yaitu apakah harga pembayaran dibayar dengan lunas atau dengan angsuran (akta jual beli).
6. apa yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak,
7. aspek-aspek hukum yang akan timbul berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan yang dibuat para pihak.

Setelah semuanya ditanyakan kepada para pihak dan dijelaskan apa yang menjadi hak dan kewajiban dari masing-masing para pihak, maka kepada para pihak diberikan konsep akta yang akan dibuat. Setelah para pihak menyetujui konsep tersebut, maka dibuatlah akta-akta tersebut.

Notaris/PPAT tugas dan kewenangannya meluas sampai pada aspek-aspek peraturan hukum yang timbul baik karena jabatannya maupun dari akta-akta yang dibuatnya, begitu pula apa yang tidak diatur oleh undang-undang tapi demi kepentingan para pihak yang membutuhkan, notaris/PPAT dapat melakukan pendekatan atau konsultasi kepada pengembang/developer yang berhubungan dengan perumahan yang akan dibangun, penyelesaian tentang pembuatan sertifikat hak atas tanah yang belum terdaftar, membantu developer dalam rangka permohonan hak (Hak Guna Bangunan) atau pemecahan sertifikat, karena notaris/PPAT yang membuat akta yang berhubungan dengan kredit perumahan tersebut yang akan membuat akta pembebanan Hak Tanggungan.

Berdasarkan temuan di penelitian di lapangan, maka dapat disimpulkan bahwa sangat penting peranan notaris/PPAT

dalam melakukan tugas dan kewenangannya dalam dunia perbankan selain yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya.

Dalam perjanjian kredit perumahan peranan Notaris/PPAT selain yang telah ditetapkan oleh Peraturan Jabatan Notaris adalah :<sup>5</sup>

- a. Memberikan keseimbangan (balance) antara hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.
- b. Memberikan nasehat hukum atau penjelasan hukum kepada para pihak, dengan memperhatikan Undang-Undang Perlindungan Konsumen karena menyangkut kredit perumahan.
- c. Membantu untuk melakukan penghitungan dan menyetorkan pajak-pajak yang wajib dibayar oleh para pihak

Sedangkan peranan Notaris menurut perbankan adalah akta-akta perjanjian yang tidak melalui Notaris/PPAT dianggap tidak sah.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Jawaban tertulis dari Notaris /PPAT Titi Ananingsih, SH, Maret 2004.

<sup>6</sup> Jawaban tertulis dari Bank BPD Jateng, Maret 2004.

Berdasarkan hasil analisis dari pihak Notaris/PPAT dalam menangani pembuatan akta perjanjian bank terlihat bahwa dalam melakukan profesinya dihadapkan pada keharusan –keharusan normatif yang harus berpegang kepada aturan hukum, kode etik profesi dan sumpah jabatan, sedangkan di pihak lain ia berorientasi kepada kepentingan ekonomi.<sup>7</sup>

Seorang Notaris/PPAT sebagai pengemban profesi harus dapat memutuskan apa yang harus dilakukan dalam melakukan tindakan profesionalnya. Hubungan antara pengemban profesi dan kliennya adalah hubungan personal, hubungan antar subyek pendukung hak dan kewajiban, karena itu secara pribadi ia bertanggung jawab atas mutu pelayanan jasa yang dijalankannya.<sup>8</sup>

Notaris pada waktu diminta bantuan oleh masyarakat umum juga harus memberikan penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku. Penyuluhan hukum atau penjelasan mengenai undang-undang ini diberikan dalam rangka membantu dalam pembuatan akta yang

---

<sup>7</sup> Wawancara langsung dengan Notaris/PPAT Dewi Kusuma,, Maret 2004.

<sup>8</sup> Wawancara langsung dengan Notaris/PPAT Suyanto, Maret 2004.

diperlukan dan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya. Dan apabila para pihak datang ternyata dalam keadaan sengketa, maka notaris akan menganjurkan mereka untuk segera meminta bantuan hukum kepada Pengacara, Advokat atau praktisi hukum yang lain.<sup>9</sup>

### **1. Perjanjian Kredit Perumahan Perbankan.**

Pada umumnya, perjanjian tidak terikat kepada bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan dibuat tertulis. Jika dibuat secara tertulis maka perjanjian ini bersifat sebagai pembuktian apabila terjadi perselisihan. Perjanjian secara lisan dalam kredit kurang disukai karena kalau terjadi sengketa sulit dijadikan sebagai alat bukti. Di dalam dunia perbankan sekarang pun tidak pernah dijumpai adanya perjanjian kredit secara lisan, begitu pula perjanjian kredit perumahan pada Bank Pembangunan Daerah (BPD) Jawa Tengah, Bank Tabungan Negara (BTN) khususnya di kota Semarang yang dibuat secara dibawah tangan untuk kemudian dilegalisasi dan didaftarkan pada Notaris/PPAT yang akan membuatkan akta lain yang berkaitan dengan

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Bapak Suyanto Notaris/PPAT di Semarang, Juni 2004.



perjanjian kredit perumahan tersebut. Hal ini berdasarkan penjelasan Pasal 8 ayat 2 sub a Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa pemberian kredit atau pembiayaan dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.

Adapun mengenai perjanjian kredit dalam bidang perbankan yang dituangkan dalam bentuk standar (baku) mengingat para pihak sebelumnya telah meneliti dan menyetujui perjanjian standart tersebut yang dibacakan oleh notaris, maka perjanjian standart tersebut tetap sah dan mengikat para pihak yang menandatangani.<sup>10</sup>

Dalam kaitan dengan perannya dalam membuat akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan, notaris/PPAT harus memperhatikan isi akta perjanjian kredit tersebut secara teliti dan kemudian menuangkannya dalam suatu akta jaminan untuk kredit perumahan tersebut.

Dengan mengikuti bunyi isi akta perjanjian kredit itu saja sebenarnya notaris/PPAT telah bekerja dengan benar, karena notaris membuat akta berdasarkan kehendak para pihak. Namun

---

<sup>10</sup> Wawancara langsung dengan Bapak Suyanto, Notaris/PPAT di Semarang, Mei 2004.

bilamana mungkin ada kejanggalan atau kurang lengkap didalam klausula dalam akta perjanjian kredit perumahan tersebut khususnya dibidang pengikatan jaminannya, sebaiknya notaris/PPAT menanyakan kepada pihak Bank terlebih dahulu sekaligus membicarakan solusinya yang tepat untuk kebaikan semua pihak.<sup>11</sup>

Didalam praktek perbankan, Notaris adalah penasehat hukum dibidang hukum bagi Bank (kliennya) mengenai bentuk yuridis, didalam mana keinginan Bank (kliennya) itu dapat dituangkan. Notaris sebagai orang yang diminta oleh Bank (kliennya) untuk menyusun redaksi dalam bentuk suatu akta, agar dengan demikian akan dihindari kemungkinan timbulnya permasalahan hukum atau penafsiran yang lain daripada apa yang dikehendaki oleh Bank (kliennya).

Agar peran Notaris dalam pembuatan perjanjian kredit perumahan bisa maksimal dimana didalam pengikatan jaminan yang berupa tanah baik bersifat hak milik, hak guna bangunan, girik (petuk) dan hak milik atas satuan rumah susun maka seorang Notaris haruslah sekaligus sebagai Pejabat Pembuat

---

<sup>11</sup> Wawancara langsung dengan Notaris/PPAT Suyanto, Maret 2004.

Akta Tanah (PPAT). Sebab sebagaimana kita ketahui bahwa tugas dan kewajiban seorang Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik berbagai perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan, girik dan hak milik atas satuan rumah susun.

Pemberian suatu kredit perbankan harus melalui prosedur tertentu, demikian pula pada pemberian Kredit perumahan melalui BPD Jawa Tengah dan BTN di kota Semarang.

Syarat-syarat yang ditetapkan oleh BPD Jawa Tengah bagi calon Debitur untuk memperoleh Kredit Perumahan adalah :

1. Warga Negara Indonesia, umur minimum 21 tahun, pada saat kredit lunas berumur maksimum 54 tahun untuk pegawai 9usia masa persiapan pensiun) dan 60 tahun untuk wiraswasta/profesional.

2. Memiliki pekerjaan dan penghasilan yang layak, yaitu bagi pegawai yang berpenghasilan tetap dan telah menjadi pegawai tetap minimum 2 tahun., dan bagi wiraswasta/profesional yang berpenghasilan yang dapat diverifikasi.
3. 40% penghasilan dari Debitur mencukupi untuk membayar angsuran Kredit Perumahan per bulan, dengan perkiraan 60% dari penghasilan dapat dipergunakan untuk biaya hidup Debitur dan atau keluarganya (bila sudah berumah tangga).
4. Kondisi jaminan berupa tanah dan bangunan :
  - a. Atas nama sendiri dan atau suami/istri.
  - b. Status tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.
  - c. Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan.

Dokumen-dokumen yang harus disediakan oleh calon Debitur pada saat mengajukan permohonan kredit adalah :

1. Kartu Tanda Penduduk Debitur (suami dan atau istri).
2. Surat keterangan ganti nama (bagi WNI keturunan).
3. Surat nikah/ cerai (bagi yang menikah/cerai).
4. Rekening tabungan 3 bulan terakhir.
5. Kartu keluarga.

6. Surat pernyataan tidak keberatan dari suami atau istri atas pengajuan fasilitas kredit ini.

7. Dokumen kepemilikan agunan :

- Sertifikat Hak Milik/ Hak Guna Bangunan.
- Surat Pesanan Pembelian (SPP) untuk pembelian rumah dari developer.

Untuk karyawan dokumen tersebut dilengkapi dengan :

- a. Asli slip gaji terakhir / surat keterangan penghasilan.
- b. Surat pernyataan pimpinan tempat ia bekerja tentang keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari instansi atau perusahaan tersebut.
- c. Kopi kartu tanda pengenalan pegawai.

Sedangkan untuk wiraswasta dan profesi, dokumen-dokumen yang disertakan dilengkapi dengan :

- a. Surat Pajak Terhutang 1 tahun terakhir.
- b. Neraca dan laba-rugi/ informasi keuangan terakhir.
- c. Ijin-ijin usaha, Tanda Daftar Perusahaan(TDP) dan Surat Ijin Usaha Perusahaan (SIUP).
- d. Ijin-ijin praktek profesi.

## **2. Pembuatan Akta lain yang berkaitan dengan Akta Perjanjian Kredit Perumahan.**

Jasa Notaris/PPAT dalam kegiatan usaha Bank, khususnya dalam pembuatan akta-akta lain yang berhubungan dengan akta perjanjian kredit perumahan di kota Semarang bisa dikategorikan dalam akta-akta yang dibuatnya, sebagai berikut :  
Melegalisasi atau mewaarmeking akta perjanjian kredit(akta dibawah tangan yang dilegalisasi), Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan , Akta pengikatan jaminan berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.”

Pada suatu sisi, perjanjian kredit perumahan pada PT Bank Pembangunan daerah Jawa Tengah (BPD) dan PT Bank Tabungan Negara (BTN) dibuat dibawah tangan, namun disisi lain sebagian besar akta-akta lain yang berkaitan dengan akta pemberian kredit perumahan tersebut Bank membuat akta-aktanya secara Notariil yaitu dibuat dihadapan Notaris, agar

berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang berkepentingan. Untuk itu, kata-kata atau kalimat dalam pasal-pasal perjanjian harus merupakan kalimat yang mudah dimengerti oleh kedua belah pihak, sehingga tidak menimbulkan salah penafsiran satu dengan yang lain. Apabila terjadi sengketa diantara kedua belah pihak, hal tersebut dapat memberikan peluang hakim untuk mengubah pengertian dalam perjanjian kredit yang telah dibuat.

Di dalam praktek dalam melegalisasi perjanjian kredit tidak banyak masalah karena telah diatur hal ini dalam undang-undang yaitu dalam Pasal 2 dari Ordonantie, Staatsblad 1916 no. 46 jo 43 dan Pasal 1874 dan 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka para notaris terikat untuk membuat suatu legalisasi sesuai teks yang tersebut dalam Pasal 2 Ordonantie tersebut.

Sedangkan dalam praktek para notaris kita tidak terlihat adanya keseragaman mengenai waarmerking. Hal ini dapat dimengerti karena belum ada padanan yang baku dalam bahasa

Indonesia untuk perkataan *waarmerking* atau *gewaarmerkt* dan tidak diaturnya hal tersebut dalam undang-undang.<sup>12</sup>

Sebagai tindak lanjut dari perjanjian kredit perumahan yang dibuat para pihak membuat akta secara notariil yaitu Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan dan Jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan yang ditentukan dalam undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan. Dan Jaminan Hak Tanggungan tersebut dapat dibuat Sertifikat hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial yang pelaksanaannya dapat dinyatakan sebagai penetapan pengadilan manakala debitur cidera janji.<sup>13</sup>

Pada Kredit perumahan di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dan PT Bank Tabungan Negara di kota Semarang pada prakteknya menggunakan jaminan atas tanah dan atau bangunan yaitu karena menurut Bank tanah dan bangunan nilainya sangat tinggi dan eksekusinya lebih mudah karena tidak akan berpindah obyeknya, maka jaminan yang digunakan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sekarang

---

<sup>12</sup> wawancara langsung dengan Suyanto, Notaris/PPAT di Semarang, Juni 2004.

<sup>13</sup> wawancara dengan karyawan bagian kredit BPD Jateng Bapak Mugiharto, Maret 2004.



adalah Undang-Undang Hak Tanggungan ( Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996). Sedangkan karena biasanya pemilik tanah dan bangunan adalah pengembang (developer) maka menurut peraturan umum yang berlaku bagi badan usaha hanya boleh memiliki hak atas tanah negara dengan Hak Guna Bangunan (HGB).

Peranan notaris/PPAT dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan sangat penting, mengingat pihak kreditur (perbankan) dalam praktek tidak meneliti kebenaran surat-surat tanah dan menyerahkan semuanya pada notaris/PPAT.

#### **a. Hak Guna Bangunan.**

Di dalam Pasal 35 UUPA menetapkan bahwa HGB mempunyai pengertian adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 tahun dan atas permintaan pemegang haknya dan untuk keperluan serta keadaan bangunannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun..HGB dapat beralih dan dialihkan pada

pihak lain. Adapun yang dapat mempunyai HGB menurut UUPA adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna bangunan (HGB) dapat dijadikan jaminan hutang dengan beban Hak Tanggungan.

Apabila sertifikat tanah dengan HGB yang akan dijadikan jaminan belum dibalik nama oleh pemiliknya, dalam prakteknya notaris/PPAT memegang peranan pula, karena dialah yang akan menguruskan pendaftaran balik nama di Kantor Pertanahan. Meskipun pemilik tanah menurut hukum sudah mempunyai kewenangan atas tanah tersebut walau belum dibalik nama tetapi sebagai syarat untuk mendaftarkan Hak Tanggungan sertifikat tanah HGB tersebut harus atas nama pemberi hak tanggungan.<sup>15</sup>

#### **b. Pembuatan Akta Jual Beli.**

Dalam jual beli menurut UUPA yaitu dengan dilakukannya penandatanganan akta jual beli, maka hak atas tanah berpindah kepada pembeli walaupun harga pembayaran belum dibayar lunas.

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Boedi Harsono, Dosen Agraria Magister Kenotariatan Undip-Semarang, Maret 2004.

Apa yang pada kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli pada penjual yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya jika kemudian tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam akta jual beli tidak dapat dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tersebut.<sup>16</sup>

Peranan Notaris/PPAT dalam proses pembuatan Akta Jual Beli yang tidak hanya ditentukan oleh peraturan yang berlaku baginya, yaitu untuk melakukan pembelian tanah dan bangunan perlu dilalui dalam 3 tahapan yang akan didapatkan gambaran yang jelas tentang bagaimana caranya dan persiapan apa yang harus dilakukan. Adapun tahapan-tahapan tersebut yaitu berupa :

17

1. Meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk menentukan status tanah yang akan diperjual belikan tersebut pada Kantor Pertanahan setempat dan pemeriksaan surat-surat atau dokumen calon penjual dan calon pembeli. Adapun untuk memperoleh SKPT ini diperlukan biaya-biaya yang harus

---

<sup>16</sup> Harun Al Rashid, SH, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, Jakarta, 1986.

<sup>17</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1978, pasal 7.

dikeluarkan yaitu biaya untuk melihat dan memperoleh keterangan dari Kantor Pertanahan setempat.

Maksud memperoleh SKPT ini bagi seorang Notaris/PPAT yang akan membuat akta jual beli tersebut adalah untuk mengetahui dengan pasti apakah data yang tercantum dalam foto kopi sertifikat yang diterima dari calon penjual atau kuasanya (karena biasanya asli sertifikat dipegang oleh pemegang haknya sendiri) dan belum diserahkan sebelum ada kecocokan harga, maupun terkadang walaupun sertifikat asli dibawa tetapi untuk kepastian dan kebenarannya, notaris/PPAT selalu bersikap hati-hati dengan melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan. Keterangan dalam sertifikat tanah mungkin tidak sama dan ini baru dapat diketahui setelah mendapatkan SKPT dari Kantor Pertanahan. Di samping itu juga untuk mengetahui *siapa* sebenarnya yang berhak atas tanah dan bangunan yang akan diperjual belikan yang biasa disebut sebagai subyek hukum, dimana *lokasi* dan berapa *luas tanah* yang disebut sebagai obyek hukum serta apakah tanah tersebut terdapat beban-beban di atasnya.

(penjual) selalu melakukan koordinasi dan penelitian seperti tersebut diatas meskipun harga sudah ditentukan sejak awal sebelum pembeli dan penjual bertemu. Ini termasuk peranan besar notaris/PPAT yang tidak diatur oleh peraturan jabatan yang berlaku baginya dalam praktek untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari kelak.

2. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akta jual beli tanah.

Disini terlebih dahulu Notaris/PPAT akan meminta identitas pihak penjual dan pembeli yaitu berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP). Kalau pembeli dan atau penjual atau keduanya tidak dapat hadir dan yang hadir para kuasanya saja maka diperlukan surat kuasa. Peranan Notaris/PPAT adalah dalam pembuatan Surat Kuasa dan sedapat mungkin Surat Kuasa tersebut dibuat secara otentik atau setidaknya kuasa dibawah tangan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang atau harus kuasa tertulis (bukan lisan) lebih-lebih bagi pihak penjual.

Notaris/PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Bangunan Rumah harus menyebutkan obyek jual belinya secara jelas di dalam aktanya. Kejelasan obyek ini meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Bangunan rumah tersebut berupa bangunan apa (misalnya dinding tembok atau kayu, lantai keramik atau tegel, atap genteng atau sirap dan lain sebagainya).
- b. Bangunan rumah seluas berapa meter persegi, serta fasilitas apa yang ada pada bangunan rumah tersebut, (misalnya sambungan listrik berapa watt, sambungan air dari mana serta sambungan telepon )
- c. Bangunan rumah berdiri diatas tanah negara yang bagaimana, (misalnya hak guna bangunan) termasuk berapa luas tanah negara dimana bangunan rumah itu berdiri diatasnya.
- d. Bangunan rumah yang dijual terletak dimana (Propinsi, Kabupaten, Kecamatan, Kelurahan dan jalan apa serta nomor berapa).

Apabila obyek jual beli bangunan rumah tidak jelas maka Notaris/PPAT akan menolaknya, oleh karena jika hal ini dilakukan akan berpotensi bermasalah dikemudian hari dan hal

ini jelas akan merugikan salah satu pihak terutama merugikan pembelinya.

Apabila bangunan rumah belum ada, dimungkinkan perjanjian jual beli itu dibuat asalkan syarat tangguh sebagaimana diatur dalam KUHPerdara dipenuhi, artinya obyek jual beli memang akan ada (misalkan bangunan rumah masih dalam proses pembangunan atau penyelesaian).

Dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dihadapan Notaris/PPAT, penjual dan pembeli menandatangani Akta Jual Beli dan dengan pembayaran lunas dan diterima penjual sehingga akta berlaku sebagai tanda terima yang sah.

3. Pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat tanah dari pejabat yang berwenang.

Tahap ketiga ini yaitu berupa langkah yang harus dilakukan dengan cara pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat yang diakibatkan karena telah terjadi jual beli hak atas tanah yang dalam kasus ini Hak Guna Bangunan.

Kalau kita lihat memang secara hukum setelah terjadinya jual beli, pembeli sudah menjadi pemilik tanah tersebut tetapi sebagai

tanda bukti bahwa pembeli benar-benar telah memiliki tanah yang diperjualbelikan tersebut tentunya masih diperlukan pendaftaran ke atas nama pembeli pada Sertifikat tanah yang membuktikan sebagai pemilik baru dengan lain perkataan bahwa *sertifikat tanah* adalah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang yang sekaligus menyatakan siapa pemiliknya yang baru atau pemilik terakhir.

Sertifikat tanah ini merupakan suatu alat bukti yang sempurna, terkuat dan terpenuh kecuali apabila bisa dibuktikan sebaliknya yang dilakukan oleh pihak lain yang menyatakan juga sebagai pemiliknya.

Untuk memperoleh Sertifikat tanah ini atau untuk balik nama ke atas nama pembeli, maka pembeli perlu mendaftarkan hak atas tanah yang baru saja dibelinya itu ke Kantor Pertanahan setempat dalam hal ini pada Seksi Pendaftaran Tanah yang telah ditentukan. Tetapi dalam praktek hal ini dilakukan notaris/PPAT.



**c. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).**

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan kredit sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 26/24/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 yang berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan, yaitu :

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil.
2. Kredit Perumahan yang diberikan untuk pengadaan perumahan, meliputi :
  - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas maksimal 200M2 (dua ratus metyer persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 M2 (tujuh puluh meter persegi).
  - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan kapling siap bangun dengan luas tanah 54 M2 (limapuluh empat meter persegi) sampai dengan 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.

- c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b diatas.

Pengikatan perjanjian kredit perumahan dengan jaminan Hak Tanggungan yang jumlah kreditnya Rp. 50.000.000,- ke bawah, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 cukup dilakukan dengan Surat Kuasa Membebankan hak Tanggungan dan bila kemudian hari Debitur telah dinyatakan lalai dalam memenuhi prestasinya (dinyatakan Wanprestasi) oleh Kreditur, maka baru dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur pada waktu penandatanganan Surat Perjanjian Kredit perumahan, dengan kata lain pelaksanaan dari SKMHT tersebut baru diberlakukan oleh Kreditur setelah Debitur mengalami kredit bermasalah.

**d. Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).**

Menurut Pasal 10 ayat 2 UUHT setelah perjanjian pokok diadakan pemberian Hak T dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan

yang berlaku ,dimana bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pos.

Tentang pelaksanaan pembuatan APHT oleh PPAT secara garis besar diatur dalam Pasal 101 ayat 1 PMNA/KBPN 3 / 1997, yaitu pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari hasil penelitian pada bank-bank di kota Semarang didapatkan bahwa pandangan perbankan akta notaris merupakan satu-satunya perangkat alat bukti yang benar-benar diharapkan dan menjadi tumpuan perlindungan bagi bank yang utama apabila debitur (nasabah) wanprestasi. Maka perbankan menghormati hak ingkar notaris yang telah diatur dalam peraturan jabatan notaris, karena dengan merahasiakan hal-hal yang diketahui notaris dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang, maka bagi bank peranan notaris/PPAT sangat penting karena sangat

membantu untuk tidak membocorkan Rahasia Bank sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

## **1. Kendala-kendala dan Cara Mengatasinya.**

### **a. Kendala-kendala yang dihadapi Notaris/PPAT**

Kendala-kendala yang dihadapi Notaris/PPAT dalam pembuatan akta lain dan perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (BPD), Bank Tabungan Negara (BTN) dan Bank Rakyat Indonesia (BRI) adalah, antara lain :

- a) apabila persyaratan administrasi yang sering kurang lengkap, misalnya kopi kartu tanda penduduk , dalam hal ini memperlambat proses penandatanganan akta karena harus menunggu mereka untuk menyerahkan kartu tanda penduduk tersebut,
- b) adakalanya para pihak, biasanya pihak Kreditur meminta dibuatkan Akta Pengakuan Hutang atau meminta Grosse Pengakuan Hutang, yang menurut Notaris/PPAT tidak perlu

karena dengan adanya Sertifikat Hak Tanggungan sudah mempunyai kekuatan eksekusi yang sempurna. Jadi kalau dibuatkan Akta pengakuan hutang dan para pihak meminta grossnya berarti tidak ada artinya sama sekali karena dalam praktek yang dipakai untuk eksekusi di Pengadilan adalah Akta Jaminan Hak Tanggungan.

- c) Sulitnya mempertemukan antara Direksi Bank, Debitur dan pengembang(developer), karena terkadang Direksi Bank tidak dapat hadir sendiri maka jalan yang ditempuh Notaris dengan jalan membuat akta kuasa secara notariil dan ini juga menghambat waktu untuk pembuatan akta.
- d) Proses secara yuridis, disini lamanya pengurusan di Kantor Pertanahan mengenai pemecahan tanah untuk perumahan yang di perjanjikan untuk dibangun.
- e) Pihak Bank terkadang meminta karyawan Bank menjadi saksi akta (instrumentair getuige) dalam pembuatan akta notariil. Memang Peraturan Jabatan Notaris tidak melarangnya, tetapi untuk menjaga keamanan bagi Notaris/PPAT dan otentisitas akta yang

bersangkutan saksi akta sebaiknya dari 2 (dua) orang karyawan kantor Notaris/PPAT.<sup>18</sup>

- f) Mengenai pembuatan Akta PPAT yang terhambat semata-mata karena masalah administrasi, misalnya sertifikat tanah yang bersangkutan masih berada di Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran.

Sedang untuk mengatasi semua kendala sebelum maupun setelah pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan, Notaris/PPAT selalu berhubungan dengan para pihak dan misalkan apabila akta itu menyangkut perjanjian kredit perumahan dengan Bank, maka Notaris akan mengadakan koordinasi dengan Bank dan developernya (pengembang).

## **2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank.**

Di dalam praktek perjanjian kredit perumahan PT Bank BPD dan PT Bank BTN menggunakan akta dibawah tangan yang dibuat secara standart yang kemudian dilegalisasi dan di waarmeding di hadapan Notaris/PPAT.

---

<sup>18</sup> Keputusan Sidang Kongres INI ke XV, tanggal 6 Nopember 1993 di Jakarta.

Beberapa permasalahan atau kendala dalam pelaksanaan pembuatan akta tersebut yang dihadapi oleh Bank, adalah :<sup>19</sup>

- a. kopi kartu tanda penduduk yang belum dapat diberikan,
- b. belum adanya kopi kartu keluarga karena biasanya yang nasabah yang mengambil kredit perumahan biasanya belum mempunyai tempat tinggal tetap atau menyewa rumah.).
- c. proses penandatanganan akta perjanjian kredit yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Bank (sudah dibuat secara baku ) menjadi terhambat karena harus menunggu proses pembuatan surat atau dokumen tersebut (a dan b) dari pihak yang berwenang, biasanya sampai 2 bulan selesainya.

Untuk mengatasi kendala dalam proses pembuatan akta perjanjian kredit, maka sebelum calon Debitur menandatangani Akta perjanjian Kredit harus melengkapi persyaratan yang ditentukan menurut peraturan yang berlaku.

---

<sup>19</sup> Jawaban tertulis dari Bank BPD Jateng, Maret 2004.

**C. Aspek peraturan perpajakan yang timbul dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang.**

**1. Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)**

Pasal 21 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB, menetapkan sebagai berikut :

Ayat (1) : Pejabat yang dalam jabatannya atau tugas pekerjaannya berkaitan langsung dengan obyek pajak wajib :

- a. menyampaikan laporan bulanan mengenai semua mutasi dan perubahan keadaan obyek pajak secara tertulis kepada Direktorat Jendral (Dirjend) Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak,
- b. memberikan keterangan yang diperlukan atas permintaan Dirjen Pajak.

Ayat (2) : Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, berlaku pula bagi pejabat lain yang ada hubungannya dengan obyek pajak.



Ayat (3) : Dalam hal pejabat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) terikat oleh kewajiban untuk memegang rahasia jabatan, kewajiban tersebut ditiadakan sepanjang menyangkut pelaksanaan Undang-undang ini.

Ayat (4) : Tata cara penyampaian laporan dan permintaan keterangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Menteri Keuangan.

Dalam penjelasan Pasal 21 ayat 1 tersebut menyebutkan bahwa pejabat yang tugas pekerjaannya berkaitan langsung dengan obyek pajak adalah Camat sebagai PPAT, Notaris sebagai PPAT dan PPAT.

Bagaimana apabila PPAT yang membuat akta pengikatan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit perumahan juga seorang Notaris ? Dan obyek yang dijaminakan berupa tanah dan bangunan tersebut Notaris/PPAT lah yang diminta pihak Debitur pemilik obyek jaminan tersebut untuk membayarkannya?

Sesuai sumpah jabatan dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN), Notaris harus merahasiakan serapat-rapatnya isi akta-akta yang dibuat oleh dan atau dihadapannya.

Dengan pengecualian oleh peraturan-peraturan umum, notaris juga tidak diperbolehkan memberikan grose, salinan dan kutipan serta memberitahukan isi akta-akta selain kepada orang-orang yang langsung berkepentingan dan para penerima hak mereka (Pasal 17 yuncto Pasal 40 PJN).

Pada diri Notaris/PPAT melekat adanya kewajiban perpajakan sebagai pejabat publik, walaupun notaris memiliki hak ingkar dari PJN dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu hak untuk tidak berbicara dan atau kewajiban untuk tidak bicara mengenai akta-akta yang dibuat oleh dan atau dihadapannya.

Bilamana oleh peraturan umum (perpajakan) diadakan pengecualian bagi Notaris maka Notaris dapat memberitahukan isi akta hanya yang berkaitan dengan *perpajakan* tidak boleh semua isi akta, dengan di dahului adanya ijin dari pejabat yang berwenang, dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri daerah jabatan Notaris.

## **2. Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23 .**

Pasal 23 ayat 1 huruf a Undang-undang Nomor 7 Tahun 1998, tentang Pajak Penghasilan (PPh) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994, terakhir dengan Undang-undang Nomor 17 Tahun 2000 mewajibkan kepada pihak yang wajib membayarkan (Bank) untuk memotong pajak sebesar 15 % dari jumlah pendapatan/penghasilan berupa bunga sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 huruf L yaitu bunga atas imbalan karena jaminan pengembalian hutang.

Apabila pembayaran PPh tersebut tidak tertuang dalam akta perjanjian yang dibuat para pihak di hadapan Notaris, dapat menimbulkan sengketa hukum dikemudian hari.

Sebagai penasehat hukum dalam arti memberikan penjelasan hukum Notaris kiranya perlu mengingatkan kepada para pihak akan adanya kewajiban pembayaran pajak penghasilan. Dan dalam praktek oleh Bank diserahkan sepenuhnya oleh Notaris/PPAT dalam penghitungan dan pembayarannya, dalam hal ini Bank hanya memberikan berapa uang yang harus dibayarkan untuk PPh tersebut dan Notarislah yang membayarkannya di Kantor Pajak.

### **3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).**

Notaris/PPAT dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib mengetahui bahwa pemilik tanah (wajib pajak) telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) terutang dengan menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran BPHTB dan foto copy pembayaran pajak (SSB) dan menunjukan pada Notaris/PPAT surat aslinya sebelum menandatangani akta tersebut.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dinyatakan bahwa penyerahan tanda bukti pembayaran BPHTB dilakukan dengan menyerahkan foto kopi Surat Setoran BPHTB dan menunjukan aslinya. Dalam melaksanakan ketentuan ini Kantor Pertanahan hanya perlu mencocokkan foto kopi tanda setor yang bersangkutan dengan aslinya dan tidak perlu melakukan pemeriksaan atau pengujian mengenai jumlah bea yang terhutang, sepanjang jumlah yang tercantum dalam tanda setor tersebut sama atau lebih dari harga yang tercantum dalam akta yang diserahkan untuk keperluan pendaftaran tanah. Dengan kata lain Kantor Pertanahan tidak

perlu membandingkan jumlah tersebut dengan Nilai Jual Obyek Pajak tanah yang bersangkutan. Disinilah dibutuhkan peranan Notaris/PPAT yang sangat besar dalam memberikan nasehat hukum tentang perpajakan juga masalah penghitungan pajak BPHTB yang benar sesuai peraturan perpajakan yang berlaku serta pembayarannya juga biasanya dikuasakan pada Notaris/PPAT.

Disamping itu ada kewajiban dan sanksi bagi Notaris/PPAT dalam menangani BPHTB ini seperti tertuang dalam Pasal 24 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (UUBPHTB) yaitu :

1. Notaris/PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Pasal 24 ayat 1 UUBPHTB)
2. Notaris/PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 1 UUBPHTB dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

UPT-POSTAK-UNDIP

Dalam Pasal 6 UUBPHTB, Nilai Perolehan Obyek Pajak dapat diperoleh dalam hal :

- a. Jual beli yang telah terjadi dan telah disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.
- b. Tukar menukar dengan harga yang wajar yang terjadi atas tanah dan bangunan.
- c. Hibah atas tanah dan bangunan.
- d. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya atas tanah dan bangunan.
- e. Pengalihan hak

Dengan demikian kita bisa melihat, peranan Notaris/PPAT sebagai penasehat hukum (tidak sekedar membuat akta) sangat diperlukan oleh para pihak. Sebelum akta dibuat, kiranya Notaris perlu menjelaskan adanya kewajiban membayar pajak. Terserah para pihak siapa yang akan memikul beban pajak. Tetapi yang penting Notaris telah mengingatkan bahwa kewajiban membayar pajak merupakan ketentuan hukum publik yang mengikat umum.

Peranan Notaris/PPAT dalam merealisasikan pembayaran BPHTB sangat besar karena Notaris/PPAT mempunyai kewajiban dan sanksi untuk itu sebelum menandatangani akta. Notaris/PPAT mempunyai peranan yang sangat penting dalam merealisasikan penerimaan negara dari sektor Pajak Penghasilan (PPh) dari BPHTB juga.

#### **4. Undang-Undang Bea Meterai.**

Berdasarkan Undang-undang Bea Meterai 1921 yang kini telah diganti dengan undang-undang nomor 13 Tahun 1985 tertanggal 27 Desember 1985, bahwa suatu perjanjian yang tidak diberi meterai secara semestinya adalah melanggar undang-undang bea meterai, tetapi tidak mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan. Akibat tidak diberi meterai sebagaimana mestinya maka tidak dapat diterima sebagai bukti tertulis di depan Pengadilan dan instansi pemerintah. Maka notaris/PPAT harus memperhatikan mengenai bea meterai ini, karena sangat penting artinya bagi para pihak karena apabila terjadi sengketa mengenai perjanjian yang dibuat oleh atau dihadapannya ternyata apabila tidak diberi meterai sesuai dengan ketentuan bea meterai akan ditolak oleh Pengadilan

yang akan menyelesaikan sengketa antara para pihak tersebut dan tentunya ini akan merugikan para pihak.

**d.Sikap Notaris/PPAT dalam hal diperintahkan membawa akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan ke muka pengadilan.**

Dari hasil wawancara dengan para notaris/PPAT yang menjadi bahan penelitian, maka didapatkan jawaban bahwa seorang notaris/PPAT dalam hal diperintahkan oleh Pengadilan untuk membawa akta yang dibuat oleh atau dihadapannya baik dalam perkara perdata maupun dalam perkara pidana maka ia tidak dapat menolaknya. Namun notaris/PPAT perlu memperhatikan apakah persyaratan untuk itu yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan ada dipenuhi, yakni adanya penetapan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Dalam perkara perdata notaris/PPAT membuat salinan dari akta yang bersangkutan yang oleh Ketua Pengadilan Negeri disesuaikan aslinya dan kemudian disahkan dan setelah minuta aktanya dikeluarkan, salinan tersebut dimasukan dalam bundel minuta sebagai pengganti sementara dari asli akta yang dikeluarkan itu. Mengenai penyesuaian, pengesahan, pengeluaran



minuta akta dan pemasukan salinan dalam bundel minuta akta tersebut dibuat berita acara dan ditandatangani oleh Pengadilan Negeri dan notaris/PPAT yang bersangkutan.

Prosedur dalam perkara perdata diatas juga berlaku dalam perkara pidana, dengan sedikit perbedaan mengenai cara pembuatan salinan dari akta yang bersangkutan.

Dilihat dari tugas dan kewenangan notaris/PPAT sebagai pejabat umum, maka sebagaimana ditentukan secara normatif di dalam Pasal 1 PJN, Stbl 1860 Nomor 3, sangat meluas dengan tugas dan peranan Notaris/PPAT yang dibebankan oleh masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris/PPAT di dalam praktek di masa kini. Ini dapat dilihat dari penelitian yang dilakukan terhadap empat Notaris/PPAT yang berpraktek di kota Semarang dan salah satunya adalah Ketua Ikatan Notaris Indonesia Jawa Tengah “Bapak Suyanto, SH”, dianggap mewakili seluruh Notaris/PPAT yang ada dan tidak terdapat perbedaan yang prinsip diantara mereka. Ini berarti bahwa tugas dan peranan Notaris/PPAT di masa kini seperti yang telah digambarkan di atas, dapat dianggap sebagai teori yang bersifat umum.

Berdasarkan acuan teoritis yang disebutkan di atas dan temuan penelitian lapangan, maka dapat disimpulkan bahwa sebagian besar Notaris/PPAT melakukan tugas dan peranannya lebih cenderung mengutamakan kebutuhan masyarakat akan jasanya daripada hanya menerapkan aturan normatif yang menjadi dasar hukum jabatannya.

Sebelum berlakunya UUHT dan PP No 37 Tahun 1998 jabatan PPAT terkesan sebagai jabatan ikutan notaris. Pergeseran kedudukan PPAT dari seorang pejabat menjadi seorang pejabat umum, kedudukannya sama dengan Notaris sebagai pejabat umum.<sup>20</sup>

Oleh karena itu diharapkan dari seorang Notaris/PPAT menguasai semua bidang ilmu hukum, tidak hanya hukum perikatan perdata saja seperti kebanyakan orang beranggapan, melainkan pula harus menguasai hukum adat, hukum publik, hukum administrasi, hukum agraria bahkan pula hukum perdata internasional, mengingat dengan adanya undang-undang Penanaman Modal Asing, maka terbukalah modal luar negeri

---

<sup>20</sup> Kartini Soejendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Jakarta, 2001, halaman 93.

untuk berusaha di Indonesia, maka akan bertambahlah pekerjaan notaris tersebut.

Demikianlah dari hasil penelitian dan wawancara tersebut diatas maka dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, notaris/PPAT sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang, dimana pekerjaan yang dilakukan meluas dari apa yang telah ditentukan oleh peraturan jabatan notaris yang berlaku baginya, secara formal tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, tetapi untuk menghindari terjadinya pelanggaran terhadap kode etik dan peraturan jabatan notaris maka jabatan sebagai notaris dan sebagai PPAT wajib menyesuaikan wilayah jabatan sebagai Notaris dan sebagai PPAT. Selama penyesuaian wilayah jabatan ini belum dilakukan, notaris sebagai PPAT tetap berhak untuk membuat akta PPAT untuk wilayah jabatan PPAT.

Khusus mengenai penyuluhan hukum dan konsultasi yang dilakukan notaris/PPAT dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang, dalam praktek sepanjang dilakukan dengan tujuan memberikan

penjelasan dan dilakukan dengan tidak memihak, maka tidak bertentangan dengan tugas dan sumpah jabatannya.

Berdasarkan Pasal 50 PJN dinyatakan bahwa :

“Jika seorang notaris mengabaikan keluhuran dari martabat atau tugas jabatannya atau melakukan pelanggaran terhadap peraturan umum atau melakukan kesalahan-kesalahan lain baik di dalam maupun diluar menjalankan jabatannya, hal itu oleh penuntut umum pada Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terdapat tempat kedudukannya dilaporkan kepada Pengadilan Negeri itu .”

Pasal 50 PJN dalam penerapannya memerintahkan adanya *pengawasan* oleh pengadilan terhadap notaris, agar notaris tidak melakukan pelanggaran terhadap peraturan-peraturan umum atau melakukan kesalahan-kesalahan baik di dalam maupun diluar menjalankan jabatannya sebagai notaris, sehingga dengan demikian keluhuran dari martabat atau tugas jabatannya tetap terpelihara dan tidak tercemar.

## **BAB V. PENUTUP**

### **A.Kesimpulan**

### **B.Saran**

## **BAB V**

### **PENUTUP**

Berdasarkan dari uraian dan hasil penelitian yang telah dikemukakan pada bab –bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

#### **A. Kesimpulan**

1. Seorang Notaris/PPAT adalah sebagai pejabat umum tempat seseorang dapat membuat akta otentik yang memberikan kepastian hukum dengan pembuktian yang sempurna dan tempat seseorang memperoleh nasehat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan Notaris (konstatir) adalah benar, Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Tugas dan kewenangan Notaris/PPAT dalam Undang-undang sebagai pejabat umum sesuai dengan perkembangan waktu sangat berbeda sekali dengan tugas yang dibebankan oleh masyarakat dalam praktek. Kebutuhan para pihak yang menghendaki bantuan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang melebihi dari apa yang diatur dalam Pasal 1 PJN yang berlaku baginya.

Hal ini disebabkan karena masyarakat umum yang menghendaki bantuan notaris lebih dari yang disebutkan dalam peraturan jabatan yang berlaku baginya.

2. Peranan Notaris/PPAT di dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang adalah :

- a. Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugasnya meliputi bidang yang lebih luas dari apa yang sebenarnya diuraikan dalam Pasal 1 PJN. Hal ini disebabkan karena masyarakat umum menghendaki bantuan notaris/PPAT lebih dari itu. Dari pendapat para sarjana yang menyatakan notaris/PPAT sebagai suatu profesi yang membutuhkan kemampuan profesional inilah timbul tanggung jawab jabatan atau professional responsibility baik pada masyarakat umum dari segi perundang-undangan maupun dari segi konsumen atau penerima jasa notaris/PPAT.
- b. Terletak pada tanggung jawab Notaris terhadap otensitas (keotentikan) akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang berhubungan didalam akta yang dibuatnya tersebut,

termasuk perlindungan terhadap diri Notaris/PPAT sendiri terhadap sanksi yang ditentukan oleh peraturan jabatan notaris dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya tersebut, sehingga jika kelak kemudian hari terjadi sengketa diantara para pihak, maka yang menjadi dasar bagi pejabat hukum yang berwenang cukuplah akta otentik itu sendiri, tidak perlu memanggil Notaris/PPAT menjadi saksi lagi, karena sebenarnya kehadiran Notaris/PPAT sebagai saksi sudah terwakili oleh akta-akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan yang dibuat oleh Notaris dalam hal ini sebagai PPAT sebagai pejabat umum itu sendiri. Jadi pada dasarnya akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan antara lain Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan, Surat Kuasa Memegang Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), karena keotentikannya haruslah memberi rasa aman baik terhadap Debitur, Kreditur dan juga Notaris/PPAT itu sendiri.



- c. Sebagai perantara antara kepentingan Kreditur (Bank ) dan kepentingan Debitur sehingga kedua belah pihak sama-sama merasa memperoleh rasa keadilan dan kepastian hukum dalam melakukan perbuatan hukum khususnya pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan.
- d. Sebagai konsultan hukum dalam pembuatan akta perjanjian kredit perumahan yang dibuat antara Kreditur (Bank) dengan Debitur.
- e. Sebagai wakil dari para pihak dalam mengajukan permohonan atas Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan dan dalam membayarkan Pajak yang berkaitan dengan perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Kantor Pajak daerah hukum dimana subyek maupun obyek hukum berada.

3. Kendala-kendala yang dihadapi Notaris/PPAT dalam praktek pelaksanaan pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di kota Semarang adalah :

- a. Kurang lengkapnya dokumen pendukung atau persyaratan administratif yang diperlukan dalam proses pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan .
  - b. Sedikitnya waktu yang diberikan pihak Kreditur kepada Notaris/PPAT untuk memepersiapkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan.
4. Kendala-kendala yang dihadapi Bank dalam pelaksanaan kredit perumahan adalah antara lain :
- a. kopi kartu tanda penduduk yang belum dapat diberikan oleh pihak calon Debitur,
  - b. belum adanya kopi kartu keluarga, karena biasanya nasabah yang mengambil kredit perumahan biasanya belum mempunyai tempat tinggal tetap atau menyewa rumah..
  - c. proses penandatanganan akta perjanjian kredit perumahan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Bank (sudah dibuat secara baku ) dan akta lain yang berkaitan dengan kredit tersebut menjadi terhambat karena harus menunggu proses pembuatan

surat atau dokumen tersebut (a dan b) dari pihak yang berwenang, biasanya sampai 2 bulan selesainya.

5. Notaris/ PPAT adalah pejabat umum yang tidak hanya membuat dan menandatangani akta, namun sekaligus juga sebagai penasehat hukum dan membantu mewakili para pihak yang berkepentingan untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya.
6. Pada akta-akta Notaris/PPAT yang berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan melekat aspek-aspek peraturan hukum misalnya dalam bidang perpajakan yang merupakan kewajiban para pihak khususnya yang tersebut dalam Pasal 23 ayat 1 huruf a Undang-undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan (PPh) dan Pasal 21 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan bangunan (PBB).
7. Undang-Undang memberikan perlindungan hukum terhadap Notaris/PPAT mengenai pekerjaan jabatannya selama ia tidak melanggar Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris. Dalam hal ini Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang menjalankan pelayanan kepentingan umum di bidang pelayanan jasa hukum, maka

terhadap kesalahan Notaris/PPAT perlu dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi (personal fault) dan kesalahan di dalam menjalankan tugas jabatannya (in service fault).

Terhadap kesalahan yang bersifat pribadi Notaris/PPAT adalah sama seperti warga masyarakat biasa yang dapat dituntut dan diminta pertanggung jawabannya, sedangkan kesalahan dalam menjalankan tugas jabatannya, keotentikan akta yang dibuatnya tetap terjamin. Namun terhadap Notaris/PPAT perlu diberi perlindungan hukum yang berbeda mekanismenya dengan anggota warga masyarakat biasa.

## **B. Saran**

1. Notaris/PPAT janganlah sekalipun menodai kepercayaan yang diberikan Undang-undang. Pengetahuannya bahwa Notaris/PPAT tidak pernah menyalahgunakan kekuasaan dan kepercayaan memberikan Notaris/PPAT kepuasan dan rasa aman dalam pekerjaannya. Pelaksanaan tugas secara jujur mengundang keseganan masyarakat.
2. Walaupun seorang Notaris/PPAT harus menjaga kepentingan para pihak dengan jalan mencari jalan paling mudah dan murah, jangan sekali-kali dipakai untuk memberi nasehat menyelundupkan ketentuan

undang-undang. Sebab seorang Notaris/PPAT tidak hanya mengabdikan pada masyarakat tetapi juga pada pemerintah yang memberi kepercayaan penuh padanya.

3. Dalam membela hak satu pihak diharapkan seorang Notaris/PPAT tidak ikut campur, tetapi dalam hal membuat suatu bentuk hukum (akta) dimana untuk kepentingan para pihak Notaris/PPAT memegang peranan sangat penting.
4. Untuk menjalankan peranannya dalam pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit diharapkan Notaris/PPAT harus mengetahui dan paham bunyi undang-undang yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya.
5. Diharapkan adanya kerja sama yang baik dan saling membantu serta saling mengisi di dalam batas tugasnya masing-masing di antara Notaris/PPAT, pejabat pajak dan pegawai kantor pertanahan sehingga tercapai tertib administrasi dan tertib hukum yang harmonis.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al Rasyid, Harun, 1996, Sekilas tentang Jual Beli Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ali, A Hasyumi, 1989, *Dasar-dasar Operasional Bank*, Bina Aksara, Jakarta.
- Andasasmita, Komar, 1991, *Notaris I – Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris / Notariat*, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung.
- Anwari, Achmad, 1983, *Dasar-dasar dan Teknik manajemen Kredit*, Bina Aksara, Jakarta.
- Arikanto, Suharsini, 1996, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Renika Cipta, Cetakan Kesepuluh, Jakarta.
- Badruzaman, Mariam Darus, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Cetakan 1, Jakarta.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 1999, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 2003, *Hukum Kontrak*, Buku kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Harsono, Boedi, 1989, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Laut Timbang, 2002, *Suatu Kajian Tentang Klausula Eksesorasi Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Universitas Sumatra Utara (USU).
- Lumban Tobing, GHS, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Moelong, L, J, 1990, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Parlindungan, AP, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung.
- Perangin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Purwahid Patrik, 1988, *Hukum Perdata II – Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang*, Jilid I, Semarang.
- Ridwan Widyadharma, Ignatius, 1996, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, Badan penerbit Undip Semarang.
- Salim, H,S, 2003, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Satrio, J, 1995, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku 1, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiawan , R, 1979, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.

Sinungan,Muchdarsyah, Juli 2001, *Uang dan Bank* , cetakan ketiga, Jakarta.

Situmorang, Victor, M dan Sitanggang, Cormentina, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta.

Sjahroni A. Wahab, 1997, *Perjanjian Kredit Bank*, Erlangga, Jakarta.

Soemitro, R, H, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soejendro, Kartini, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Jakarta.

Subekti, 1991, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta.

Sri Soedewi Masjoen Sofwan, SH, *HJI, PPJ DAN EL BPHN*, 1998.

Thong Kie ,Tan, Studi Notariat- Serba Serbi Praktek Notaris, Jakarta, 2000.

*Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Pokok-pokok Perbankan*, 1998, Pustaka Tinta Mas, Surabaya.

*Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 dan Nomor 24 tentang Bank Indonesia*, 1999, CV Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta.

*Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, 2002 ,Djambatan, Jakarta.



**Makalah / Surat kabar / Majalah :**

Ch Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, Edisi Nopember-Desember 1992.

Majalah Ikatan Notaris Indonesia, 1999, Rumusan Komisi C INI tentang bidang Hukum tahun 1990-1993, Keputusan Sidang Konggres INI ke XV, 1993 di Jakarta.

Media Notariat, Edisi Oktober 1989, Jakarta.

M. Khodin, *Memahami Peran Notaris dalam Pembangunan*, Kompas, Sabtu, 6 Nopember 1993, Jakarta.

UPT-PUSTAKA-UNDIP